

**UCHWAŁA NR XXXV/380/13
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 25 czerwca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka
w zakresie miasta Kluczborka część północna**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2013 r.poz.594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą nr XXI/214/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie miasta Kluczborka część północna oraz po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie miasta Kluczborka część północna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012r., Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział .

Zakres i przedmiot ustaleń zmiany planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie miasta Kluczborka część północna przyjętego uchwałą Nr XXVII/348/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2008r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/657/10 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 maja 2010r., zwaną w dalszej treści zmianą planu.

2. Zmiana miejscowego planu, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszary przedstawione na rysunku zmiany planu.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1 000, zwanym w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. W zmianie planu określono:

- 1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) w § 14 - 16 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 17 - 18 - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub

obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;

- 5) w § 19 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) w § 20- 21 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) w § 22 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) w § 23 - 31 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) w § 32 - 38 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) w § 39 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) w § 40 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 6) obszar sytuowania targowiska;
- 7) miejsce docelowego zamknięcia drogi bez możliwości przejazdu;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej B;
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym:
 - a) zabytki architektury.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami planu o charakterze informacyjnym:

- 1) proponowane podziały działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) proponowane usytuowanie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) istniejące budynki;
- 4) istniejące ciekі wodne;
- 5) wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie miasta Kluczborka część północna przyjętego uchwałą Nr XXVII/348/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2008 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/657/10 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 maja 2010r., z naniesionymi granicami obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

Rozdział .

Definicje i zasady ogólne

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie miasta Kluczborka część północna, o którym mowa w § 1 ust. 1;

- 2) **zmiana planu** – część planu, o którym mowa w pkt 1, zmieniona niniejszą uchwałą;
- 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) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą, z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 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 (w tym urzędy organów władzy, administracji publicznej, sądów i prokuratur), 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 obiektów handlowych o powierzchni pojedynczej sali sprzedaży większej 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 itp.),
 - c) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - d) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe w tym wymiany opon, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, itp.,
 - e) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej na obszarach objętych zmianą planu** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, obejmujące podstawowe usługi handlu, gastronomiczne, nieuciążliwe dla ludności obiekty kultury oraz administracyjno-biurowe, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
 - f) **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;
- 7) **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;
- 8) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenie zabudowy techniczno-produkcyjnej służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;
- 9) **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;
- 10) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna na obszarach objętych zmianą planu** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu mierzoną do zasadniczej ściany budynku lub w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej terenu - do najbliższego punktu tej ściany;
- 13) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 14) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliżej położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie zmiany planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;

- 15) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
- 16) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 17) **rodzaje dachów**:
- a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 10°,
 - b) dach pośredni - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 11° - 29°,
 - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30° - 45°;
- 18) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 19) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §10, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać oraz 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;

z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

§ 7. 1. Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle, urządzenia) 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 spełnią 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 do zachowania” oznacza, że nie przewiduje się potrzeby ich wyburzenia ani zmiany sposobu użytkowania, co nie wyklucza możliwości ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany oraz zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu wszystkich odpowiednich ustaleń zmiany planu.

§ 8. Dla wszystkich terenów z usługami handlu ustala się ograniczenie powierzchni sal sprzedaży artykułów branży spożywczej i odzieżowej łącznie do 700m² w granicach terenu. Na terenach, gdzie zmiana planu dopuszcza sale sprzedaży do 2000m², ograniczenie dotyczy powierzchni części sal przeznaczanych na sprzedaż wyżej wymienionych artykułów. Przepis § 5 pkt 6 lit. a stosuje się odpowiednio.

§ 9. 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 podziału parcelacyjnego zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

§ 10. W obszarach objętych zmianą planu wydzielono tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowej - tereny obiektów handlu oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UH**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny komunikacji, w tym:
 - a) teren dworca autobusowego i usług oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KS/U**,
 - b) teren garaży oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Kg**,
 - c) teren ulicy wewnętrznej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 10, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określone są w przepisach szczegółowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 12. 1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować nieprzekraczalne 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.

§ 13. 1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym rodzajem dachu, 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. W przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zakazuje się rozbudowy pojedynczych segmentów a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniającej elewację frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu.

4. Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych (ulic) 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 prefabrykowanych przęseł betonowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 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.

3. Zasada, o której mowa w ust. 2, dotyczy terenów zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych, występujących poza granicami obszarów objętych zmianą planu.

§ 15. 1. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony.

2. W celu ochrony wód podziemnych ustala się następujące wymagania:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie 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 § 31;
- 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.

§ 16. 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 jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 5) na terenach położonych przy drogach krajowych (KDG i KDGP), przy budowie nowych budynków oraz przebudowie, remontach i wymianie istniejącej zabudowy, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące stwierdzony ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej typu B, obejmująca fragment obszaru o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej z dużą ilością budynków zabytkowych, zlokalizowany wzdłuż ul. Byczyńskiej.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowuje się linie zabudowy oraz historyczne (pierwotne) układy zabudowy i zieleni;
- 2) gabaryty i forma projektowanej zabudowy uzupełniającej istniejące ciągi zabudowy, w tym w szczególności liczba kondygnacji i kształt dachu - jak najbliższej zabudowy historycznej (pierwotnej);
- 3) w obszarze objętym strefą wyklucza się parcelację terenów.

§ 18. 1. Obowiązuje ochrona konserwatorska zabytku architektury i budownictwa wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku zmiany planu - dom w zagrodzie, zlokalizowany przy ul. Katowickiej 32.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować historyczną (pierwotną) formę architektoniczną budynku, kształt dachu, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynku i wykończenia wewnątrz;
- 2) dopuszcza się wyłącznie zmiany przywracające pierwotny wygląd budynku;
- 3) roboty budowlane przy zabytku należy prowadzić w uzgodnieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1 i 2, jeśli uzyskają akceptację organu właściwego do spraw ochrony zabytków;
- 5) dopuszcza się rozbiórkę obiektu objętego 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.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19. 1. Zabrania się sytuowania reklam:

- 1) 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) zasada, o której mowa w pkt. 3, dotyczy również terenów zmiany planu, usytuowanych wzdłuż ścieżek rowerowych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą.

2. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych .

Rozdział 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wyłącznie w granicach terenów i działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą:

- 1) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1dom;
- 2) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m² pow. użytkowej;
- 3) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1mo/20-30 m² pow. użytkowej;
- 4) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1mp/30-50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) sklepy powyżej 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/10 – 30 m² pow. użytkowej;
- 6) restauracje – 1mp/4-8 m² pow. sali dla gości;
- 7) salony gry – 1mp/10-20 m² pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 8) hotele, pensjonaty, schroniska – 1mp/4 łóżka;
- 9) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;

- 10) hurtownie, przedsiębiorstwa – 1mp/50/70 m² pow. użytkowej lub 1mp/3 osoby zatrudnione;
- 11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 12) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 13) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia.

2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.

3. W zakresie wskaźników miejsc postojowych dla rowerów, w obszarach objętych zmianą planu, ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla rowerów przy usługach – minimalnie 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

4. 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.

§ 21. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania poprzez przylegającą do nich sieć ulic zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. 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) nowe ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).

3. Dopuszcza się włączenie dróg wewnętrznych i zjazdów obsługujących działki budowlane zlokalizowane na terenach wyznaczonych w obszarach objętych zmianą planu, do ulic zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu, na zasadach określonych przez zarządcę ulic.

4. Dopuszcza się w obszarach objętych zmianą planu lokalizację dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

5. Drogi wewnętrzne i zjazdy do działek budowlanych w obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 10 m od skrzyżowania terenów ulic publicznych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 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. Nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej w granicach opracowania obszarów objętych zmianą planu, z zastrzeżeniem § 30 ust.1, należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne – za zgodą zarządcy drogi. W przypadkach uzasadnionych problemów realizacyjnych dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 24. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno – usługowych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej komunalnej.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 1. 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.

2. 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.

3. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania zaleca się zastąpienie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia liniami kablowymi.

5. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.

§ 28. 1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy; przyłączenia obiektów – na warunkach określonych przez operatora sieci.

2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.

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

2. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 30. 1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Ewentualnie realizowane 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 obiekty kubaturowe mogą być również ogrzewane przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.

4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia zaopatrzenia w ciepło zasilane paliwami stałymi, pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 31. 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 komunalne 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.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania
Rozdział .
Tereny zabudowy usługowej

§ 32. 1. Wyznacza się teren obiektów handlu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1UH-1**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty handlu z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

- a) dopuszcza się wyłącznie 2 obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m², przy czym powierzchnia sprzedaży każdego z tych obiektów handlowych nie może przekroczyć 2.000m²;
- b) dopuszcza się usługi motoryzacyjne, w ramach których dopuszcza się wyłącznie stację paliw, w skład w której mogą wchodzić: 1 budynek dla obsługi stacji, nie więcej niż dwa dystrybutory i cztery stanowiska poboru paliwa płynnego, 1 stanowisko poboru gazu płynnego, podjazdy i zadaszenia oraz urządzenia sanitarne, a także myjnia samochodowa do 4 stanowisk, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych dotyczących zasad usytuowania i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać stacje paliw;
- c) usługi bytowe, gastronomiczne i inne usługi użyteczności publicznej uzupełniające funkcję podstawową i niekolizyjne z tą funkcją.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowana zajęta przez stację paliw nie może zajmować więcej niż 6% powierzchni terenu;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe oraz z istniejących ulic zlokalizowanych poza granicami zmiany planu z dopuszczeniem nowego zjazdu z ulicy Jagiellońskiej;
- 3) w granicach terenu należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy urządzić atrakcyjne przestrzenie o charakterze publicznym (ogólnodostępne) ujednoliconą nawierzchnią utwardzoną, zielenią ozdobną oraz dekoracyjną małą architekturą;

4) jeśli przepisy w ust. 4 nie stanowią inaczej, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 75,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 15;

5) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) max. – 1,5,

b) min. – 0,2.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) istniejące budynki usługowe do zachowania, możliwa przebudowa i rozbudowa bez nadbudowy, oraz uzupełnianie, przy zachowaniu wskaźników urbanistycznych ustalonych w ust. 2, 3 i 4;
- 2) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 9m;
- 4) wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu lub elewacji budynku albo na budowli, mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek lub budowla do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 12m;
- 5) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub pośrednie.

5. Dopuszcza się lokalizację parterowych pawilonów handlowych oraz gastronomicznych o powierzchni użytkowej do 100m² o wysokich walorach estetycznych, jednakowe na całym terenie, bezkolizyjnie wkomponowanych w istniejące zagospodarowanie.

6. Dla stacji paliw wymagane zastosowanie rozwiązań technicznych izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniających pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 33. 1. Wyznacza się teren obiektów handlu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1UH-2**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty handlu z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi bytowe, usługi handlu, gastronomiczne i inne usługi użyteczności publicznej uzupełniające funkcję podstawową i niekolizyjne z tą funkcją,
 - b) usługi rzemiosła i usługi techniczne, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - c) handel hurtowy;
- 2) wyklucza się działalność gospodarczą, której uciążliwość wykraczałaby poza granice własności danego terenu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania otwartych placów składowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe oraz z istniejących ulic zlokalizowanych poza granicami zmiany planu z zakazem nowych zjazdów z ulic Byczyńskiej i Waryńskiego;
- 3) w granicach terenu należy:
 - a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20, przy czym dopuszcza się mniejszą ilość miejsc parkingowych, jeśli zapewniona jest możliwość parkowania na terenach sąsiednich zgodnie z ustalonymi wskaźnikami,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) jeśli przepisy w ust. 4 nie stanowią inaczej, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- c) max.% zabudowanej powierzchni działki – 75,
- d) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 15;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) max. – 1,5,
 - b) min. – 0,4.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) możliwa przebudowa, rozbudowa istniejących budynków oraz uzupełnianie, przy zachowaniu wskaźników urbanistycznych ustalonych w ust. 3 i 4;
- 2) możliwa rozbiórka istniejącej zabudowy i przeznaczenie terenu na potrzeby związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Byczyńskiej 3-5, co pozwoli na uzyskanie wymaganych dla tej zabudowy wskaźników urbanistycznych i polepszenie warunków mieszkaniowych;
- 3) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 9m;
- 5) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 6) obowiązują dachy płaskie i pośrednie;
- 7) powierzchnia pojedynczej sali sprzedaży usług handlu detalicznego lub hurtowego nie może przekroczyć 400m².

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **2MN-1, 2MN-2, 2MN-3, 2MN-4 i 2MN-5.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) na terenie 2MN - 5 dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej;
- 2) poza funkcją mieszkaniową, na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie działalność w lokalach użytkowych wbudowanych wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmującą wykonywanie wolnych zawodów, usługi użyteczności publicznej, usługi bytowe oraz usługi rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych, bez możliwości urządzeń terenowych służących wykonywanej działalności gospodarczej, takich jak wiaty, składowiska itp.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki z istniejących ulic zlokalizowanych poza granicami zmiany planu lub drogi wewnętrznej wydzielonej na rysunku zmiany planu, z wyjątkiem terenu 2MN-3, gdzie dopuszcza się dostęp do działek usytuowanych w drugiej linii również przez wewnętrzne dojazdy o szerokość nie mniejszej niż 5m, wydzielone przy podziale terenu na działki budowlane;
- 2) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku zmiany planu jako generalną zasadę podziału;
- 3) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
 - a) 650 – 1400 m² – dla budynków wolnostojących,
 - b) 500 – 1000 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej;

- 4) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
- a) 16 – 30m– dla działek z budynkiem wolnostojącym,
 - b) 9 – 18 m – dla działek z budynkiem w zabudowie bliźniaczej;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą terenu 2MN - 5 i działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii na terenie 2MN - 3;
- 6) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 7) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową z dachem stromym;
- 9) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 11m;
- 10) na działkach z równoległymi granicami bocznymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równolegle do tych granic, na działkach o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować jak jeden z budynków sąsiednich;
- 11) w granicach działek z należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20, wliczając miejsca garażowe.
- 12) obowiązują odpowiednio następujące wskaźniki zagospodarowania działek dla zabudowy wolnostojącej/bliźniaczej:
- a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 25/30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 55/50;
- 13) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) max. – 0,6
 - b) min. – 0,1;
- 14) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym wolnostojącym i bliźniaczym jednego budynku towarzyszącego: gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy do 60m²,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja, wysokość pomieszczeń do 2,4m,
 - c) poziom posadzki – do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) architektura (dach, wykończenie) nawiązujące do architektury budynku mieszkalnego;
- 15) budynki, o których mowa w pkt 14, mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako bliźniacze z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej; do powierzchni tych budynków nie wlicza się powierzchni garaży wbudowanych.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **3MNU-1 i 3MNU-2.**

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i usługi z następującymi dopuszczeniami ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się usługi użyteczności publicznej towarzyszące funkcji mieszkaniowej, bytowe, lub rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych i innych zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizowania wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej;

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki z ulicy Katowickiej zlokalizowanej poza granicami zmiany planu lub drogi wewnętrznej wydzielonej na rysunku zmiany planu;
- 2) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku zmiany planu jako generalną zasadę podziału;
- 3) dla działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się powierzchnię minimalną:
 - a) 1000 m² na terenie 3MNU - 1,
 - b) 600 m² na terenie 3MNU - 2;
- 4) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 5) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową z dachem stromym;
- 7) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 11m;
- 8) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 16 – 30m – dla działek z budynkiem wolnostojącym,
 - b) 9 – 18 m – dla działek z budynkiem w zabudowie bliźniaczej;
- 9) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 10) na działkach z równoległymi granicami bocznymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic, na działkach o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować jak jeden z budynków sąsiednich;
- 11) w granicach działek z należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20, wliczając miejsca garażowe.
- 12) obowiązują odpowiednio następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40;
- 13) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) max. – 0,8,
 - b) min. – 0,15;
- 14) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym wolnostojącym i bliźniaczym jednego budynku towarzyszącego: gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
 - a) powierzchnia zabudowy do 60m²,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja, wysokość pomieszczeń do 2,4m,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) architektura (dach, wykończenie) nawiązujące do architektury budynku mieszkalnego;
- 15) budynki, o których mowa w pkt 14, mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako bliźniacze z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej; do powierzchni tych budynków nie wlicza się powierzchni garaży wbudowanych.

Rozdział 3.

Tereny komunikacji

§ 36. 1. Wyznacza się teren istniejącego dworca autobusowego i usług, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4KS/U-1**.

2. Dla terenu 4KS/U - 1 dopuszcza się:

- 1) usługi handlu w formie targowiska ze straganami, kioskami lub pawilonami wyłącznie w obszarze sytuowania targowiska wskazanym na rysunku zmiany planu, do czasu realizacji na tym obszarze funkcji podstawowej;
- 2) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) usługi bytowe, gastronomiczne i inne usługi użyteczności publicznej uzupełniające funkcję podstawową i niekolizyjne z tą funkcją,
- 4) usługi handlu o powierzchni pojedynczych lokali sprzedaży do 60 m² i o łącznej powierzchni zabudowanej (przez nie zajmowanej) nie przekraczającej 30% powierzchni terenu;
- 5) wyklucza się działalność gospodarczą wymagającą sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejących ulic.

4. Urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20. Dopuszcza się mniejszą ilość miejsc parkingowych, jeśli zapewniona jest możliwość parkowania na terenach sąsiednich zgodnie z ustalonymi wskaźnikami.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy usytuowana w odległości 4m od południowej, zachodniej i północnej linii rozgraniczającej terenu;
- 2) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 9 m;
- 3) obowiązują odpowiednio następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 80,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 5;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) max. – 2,0,
 - b) min. – 0,25;
- 5) dopuszcza się dachy pośrednie, dwu lub wielospadowe o symetrycznym, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz wieżowe w przypadku lokalizacji dominanty.

§ 37. 1. Wyznacza się teren istniejących i projektowanych garaży oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5Kg-1**.

2. Dla terenu 5Kg - 1 ustala się następujące dopuszczenia, zakazy i zalecenia:

- 1) dopuszcza się wewnętrzne dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, z możliwością remontów przebudowy, rozbudowy istniejących budynków bez nadbudowy oraz uzupełnianie;
- 3) nowe garaże mogą być realizowane wyłącznie w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego całe ciągi budynków, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 4) dopuszcza się etapowanie realizacji kompleksu garaży;
- 5) zakazuje się realizacji pojedynczych, wolnostojących garaży;

- 6) istniejące i planowane budynki należy estetycznie, jednnorodnie wykończyć, tak aby zespół garaży stanowił jednolity, uporządkowany kompleks o estetycznej architekturze i wykończeniu;
- 7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 8) wysokość nowej zabudowy - I kondygnacja nadziemna;
- 9) wysokość nowej zabudowy mierzona od poziomu terenu na którym usytuowany jest budynek do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 5m;
- 10) obowiązują odpowiednio następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 70,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 10;
- 11) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) max. – 0,7,
 - b) min. – 0,2;
- 12) obowiązują dachy płaskie lub pośrednie;
- 13) teren należy wyposażać w:
 - a) dojazdy o trwałej nawierzchni rozbieralnej,
 - b) instalacje odprowadzające wody opadowe do kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 26,
 - c) oświetlenie;
- 14) powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną zagospodarować zielenią.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącą ulicą zlokalizowaną poza granicami zmiany planu.

§ 38. 1. Wyznacza się teren ulicy wewnętrznej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **6KDW-1**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod ulicę osiedlową obsługującą przyległe do niej działki budowlane.

3. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m (zgodnie z rysunkiem zmiany planu) z placami manewrowymi do zawracania o wymiarach: 20m na 20m oraz 12m na 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) w miejscu docelowego zamknięcia drogi bez możliwości przejazdu zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi 6KDW - 1 do ulicy Katowickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 3) dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie;
- 4) dopuszcza się chodnik i zielenie urządzone, o ile nie wpłynie to na ograniczenie przejezdności i widoczności na drodze.

DZIAŁ III.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów: terenu obiektów handlu – 1UH - 1, terenu obiektów handlu – 1UH - 2, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2MN - 1, 2MN - 2, 2MN - 3, 2MN - 4 i 2MN - 5, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3MNU - 1 i 3MNU - 2;

2) 0% – dla terenów: terenu dworca autobusowego i usług – 4KS/U - 1, terenu garaży – 5Kg - 1, terenu ulicy wewnętrznej – 6KDW - 1.

§ 40. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 41. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 42. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie miasta Kluczborka część północna, przyjęty uchwałą Nr XXVII/348/08 Rady Miejskiej jw Kluczborku z dnia 30 września 2008r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/657/10 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 maja 2010r., dla obszarów objętych niniejszą uchwałą.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/380/13
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 25 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie miasta Kluczborka część północna, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXI/214/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2013r. do 29 maja 2013r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 13 czerwca 2013r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie miasta Kluczborka część północna **nie wniesiono uwag**.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/380/13

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 25 czerwca 2013 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 2012r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz. 526, Nr 127, poz. 857, z 2011r. Nr 139, poz. 814, Nr 207, poz. 1230, nr 234, poz. 1385, z 2012r. poz. 354 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie miasta Kluczborka część północna **nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**