

**Uchwała Nr XII/161/07
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 27 września 2007r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 159, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1569, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128), w związku z uchwałą Nr LI/540/06 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork,

Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):
 - 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica terenów zamkniętych,
 - 2) przeznaczenie terenów:
 - a) linie rozgraniczające,
 - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) drzewo wskazane do objęcia ochroną,
 - b) zieleń izolacyjna w granicach innego przeznaczenia,
 - c) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - d) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zespół dawnego folwarku wskazany do objęcia ochroną,
 - b) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
 - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu, posiadają charakter informacyjny:
- 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
 - 2) gazociągi wysokiego ciśnienia – istniejący i projektowany,
 - 3) strefa ochronna gazociągu.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 2) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów,
- 4) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej,
- 8) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego,
- 9) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 12) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 13) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 14) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 15) **urządzenia gospodarki rolnej** – urządzenia techniczne związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.
- 16) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

§ 4.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
 - 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RU,
 - 6) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 7) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
 - 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
 - 9) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
 - 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,

- 11) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
 - 12) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
 - 13) tereny rolne - pola, oznaczone na rysunku planu symbolem R
 - 14) tereny rolne - łąki, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,
 - 15) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
 - 16) tereny gospodarowania odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem O,
 - 17) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
 - 18) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) droga ekspresowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDS,
 - b) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP,
 - c) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - d) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - e) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
 - 20) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określają przepisy szczegółowe uchwały.

§ 5.

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiorę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
 - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, jako obiektów bliźniaczych,
 - 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada „lustrzanego odbicia”, poprzez zachowanie symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
 - 9) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (w obu kierunkach), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.
2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:
 - 1) rodzaje zabudowy,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,
 - 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6.

- Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW, U, UP, RU-2 i RU-3 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3,

- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) wyznacza się drzewo wskazane do objęcia ochroną prawną; w przypadku uznania oznaczonego drzewa za pomnik przyrody obowiązują będą przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- 7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, położone w granicach innego przeznaczenia, wobec których obowiązują ustalenia określone w przepisach szczegółowych uchwały,
- 8) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, o zasięgu 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; szczegółowe zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy określono w przepisach szczegółowych uchwały,
- 9) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenem drogi publicznej.

§ 7.

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

- 1) wyznacza się zespół dawnego folwarku, wskazany do objęcia ochroną prawną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu - w przypadku prowadzenia robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować bryłę oryginalnych obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować architekturę elewacji, w tym jej układ pionowy i poziomy oraz detale architektoniczne,
 - e) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - f) należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
 - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa,
- 2) ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 1,
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu,
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3:
 - a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§ 8.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS,
 - b) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP,
 - c) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - d) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - e) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
- 2) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 uznaje się za obszary przestrzeni publicznych.
 - 1) Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych oraz nośników reklamowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - zieleni.

§ 9.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) podziału na działki budowlane należy dokonywać w sposób następujący:
 - a) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
 - b) zgodnie z określoną na rysunku planu orientacyjną linią podziału geodezyjnego, przy czym dopuszcza się zmianę szerokości frontu działki w dostosowaniu do projektowanej zabudowy oraz odchylenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, nie większe niż 15°,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
 - a) skrajnych, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - b) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
 - 3) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.
3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§ 10.

Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem następujących dróg publicznych:

- 1) drogi krajowej nr 11, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDS, KDGP-1,
- 2) drogi powiatowej nr 7312 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ-2.

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych za zgodą zarządcy terenu,
 - 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m² dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
 - 7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych,
 - 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach innego przeznaczenia podstawowego.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
- 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Kluczborku,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
 - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,
 - 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
 - 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem z sieci gazowej,
 - b) energią elektryczną,
 - c) paliwami płynnymi,
 - d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,

- 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych zlokalizowanych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego, przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 12.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego, służące do wykonywania funkcji biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-2** do **MN-5** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 5.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków gospodarczych, garażowych oraz dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.45 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m²,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 13.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi rozumiane jako budynki wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, łączności, handlu i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa lub innych o podobnym charakterze,
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenywne urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - c) urządzenia gospodarki rolnej,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-6** i **MN/U-8** dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w rodzinnym gospodarstwie rolnym.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,
 - 2) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-6** i **MN/U-7** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 9.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 4) ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U-6** i **MN/U-7** do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej 9 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U-1** do **MN/U-5** i **MN/U-8** do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 5) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-6**, **MN/U-7**, **MN/U-8**, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
 - 6) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-5** ustala się:
 - c) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 50°,
 - a) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - b) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki cementowej lub ceramicznej lub ich imitacji,
 - 7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 i 6 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,

- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m²,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1** do **MW-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako budynki wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, łączności, handlu i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa lub innych o podobnym charakterze; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 4) ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-1** do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **MW-2** oraz **MW-3** do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-1**, dopuszcza się nadbudowę trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego o następujących parametrach:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-50°,
 - b) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub ich imitację,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
6. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15.

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1 do RM-17**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych,
 - 2) uzupełniające - urzędnia towarzyszące oraz zieleń.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-7 do RM-14** oraz **RM-16 i RM-17** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) ustala się następujące ograniczenia w zakresie prowadzenia gospodarki zwierzęcej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-7, RM-8, RM-13 i RM-14** – dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 20 DJP,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-6, RM-10, RM-11, RM-12, RM-16 i RM-17** – zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-6, RM-7** obowiązują się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką,
 - 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-7, RM-8, RM-9** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 9.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-7 i RM-8**, ustala się ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów w zakresie, o którym mowa w § 5 ust.1
 - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studni,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM-7**, ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zespołu dawnego folwarku, wskazanego do objęcia ochroną prawną, o których mowa w 7 pkt 1.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-1 do RM-9**, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) dla budynków mieszkaniowych kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki cementowej lub ceramicznej,
 - 5) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-10 do RM-17**, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
 - 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 i 5 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.

6. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m²,
 - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
 - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają te reny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16.

1. Ustala się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU-1** do **RU-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, ogrodnictwem lub hodowlaną,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty administracyjno – socjalne,
 - b) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU-2** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w §13.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU-3** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §12.
4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) na terenie **RU-2** wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wobec których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zlokalizować pasy zieleni trzystopniowej, w tym zimozielonej, (drzewa, krzewy, trawniki),
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków i innych obiektów technicznego wyposażenia, takich jak parkingi terenowe, garaże lub składy,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) na terenach **RU-2** i **RU-3** obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RU-2** i **RU-3** – zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 4) zakresie kształtowania dachów budynków przeznaczenia podstawowego ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachu,
 - 5) zakresie kształtowania dachów budynków mieszkaniowych i usługowych ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 5 0°,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 7) ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - a) dla zabudowy przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, w tym obiektów administracyjno – socjalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,

- b) dla zabudowy przeznaczenia uzupełniającego, w tym obiektów mieszkaniowych i gospodarczych
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
- 6. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) w przypadku wydzielenia części terenu dla przeznaczenia uzupełniającego - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - c) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m²,
 - d) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
- 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego, przy czym zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów na teren **RU-1** z drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS-1**,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
- 8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.

- 2. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1** do **U-6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 2) podstawowe – usługi rozumiane jako budynki lub urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, łączności, handlu i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa lub innych o podobnym charakterze,
 - 1) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-5**,
 - b) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - e) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną.
- 2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** i **U-2**, obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** i **U-2** obowiązują się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką,
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** do **U-3** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 9,
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 4) ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-1**, **U-2** do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-3** do **U-6** do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - 5) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** i **U-2** ustala się:

- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 50° ,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej,
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 7) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-3** do **U-6** ustala się dowolną geometrię dachu,
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 800 m^2 ,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m^2 ,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego; zakazuje się lokalizowania nowych wjazdów bezpośrednich z drogi ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDS i KDGP,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - d) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 18.

1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – budynki użyteczności publicznej w zakresie administracji, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego, służące do wykonywania funkcji biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 9.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - f) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,

- g) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 50 °;
- a) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- b) obowiązuje stosowanie dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 9 m ,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.45,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25.
- 4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.2.
- 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
- 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19.

- 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **US-1** i **US-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako:
 - a) terenowe urządzenie sportowo - rekreacyjne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-1**,
 - b) obiekty i urządzenia terenowe lub budynki, związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak hale sportowe, stadiony i boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-2**,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usług turystyki i hotelarstwa, kultury oraz handlu detalicznego i gastronomii, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-2**,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) urządzenia towarzyszące i zieleń.
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,25,
 - 4) wysokość zabudowy nie może być większa niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
 - a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokości obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
- 3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.2.
- 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej w budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
- 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 20.

- 1. Ustala się **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZD-1**, **ZD-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty socjalne i administracji pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - b) altany i obiekty gospodarcze,
 - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) urządzenia towarzyszące,
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie może przekroczyć 7 m,
 - 2) w przypadku budowy drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, należy stosować dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach oraz o kącie nachylenia w przedziale 30°-50°,
 - 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego, przy czym zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów na teren ZD-1 z drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS.
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 21.

1. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg wewnętrznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 22.

6. Ustala się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – cmentarz rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekt sakralny (kaplica),
 - b) obiekt socjalno – administracyjny,
 - c) obiekty higieniczno – sanitarne,
 - d) urządzenia towarzyszące i zieleń,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej.
1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obejmuje się ochroną istniejące drzewo, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, które nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować,
 - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 9.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem tworzyw sztucznych,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
 - a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku,
 - 1) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 5 0°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
- 2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 w przypadku lokalizacji dominanty (wieży, dzwonnicy itp.) oraz dla elementów budynków, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej lub wewnętrznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 23.

1. Ustala się **tereny lasów i dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2**.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – dopuszcza się budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego, przy czym zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów na teren ZL-2 z drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 24.

1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) **R1** do **R-24** - tereny gospodarki polowej, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych oraz obiektów, służących obsłudze rolnictwa,
 - b) **RZ-1** do **RZ-11** – tereny łąk,
 - 1) uzupełniające
 - a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 12, lokalizowana wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację retencyjnych zbiorników wodnych, pod warunkiem zachowania zasad ochrony podtorza kolejowego przed deformacją oraz w odległości nie mniejszej niż 25m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS,
 - 2) w przypadku lokalizowania zabudowy lub zbiorników wodnych na terenach przyległych do linii kolejowych, gazociągów oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych, należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-11, R-12, R-18, R-21 RZ-9** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7, pkt. 3 i 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej, zawierającej budynek mieszkalny wynosi 5000 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego; zakazuje się lokalizowania wjazdów bezpośrednich z drogi ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25.

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS-1** do **WS-20**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, kanały, źródła, stawy i inne zbiorniki wodne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiające ich utrzymanie.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26.

1. Ustala się **teren gospodarowania odpadami** oznaczony na rysunku planu symbolami **O-1** do **O-5**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – składowisko odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wobec których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zlokalizować pasy zieleni trzystopniowej, w tym zimozielonej, (drzewa, krzewy, trawniki),
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków i innych obiektów technicznego wyposażenia, takich jak parkingi, garaże lub składy,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) teren należy zrehabilitować w kierunku leśnym.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie terenu obejmuje następujące jednostki, oznaczone odpowiednio na rysunku planu symbolami:
 - a) O-1 – eksploatowana kwatery I składowiska odpadów,
 - b) O-2 – projektowana kwatery II składowiska odpadów,
 - c) O-3 – drogi wewnętrzne,
 - d) O-4 – składowisko poddane rekultywacji,
 - e) O-5 – kompostownia oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką odpadami,
 - 2) linie podziału pomiędzy jednostkami, wymienionymi w pkt 1 nie są obowiązującym ustaleniem planu i mogą podlegać przesunięciom, zgodnie z przyjętą koncepcją programowo – przestrzenną dla terenu składowiska,
 - 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych: lokalnej (KDL-1) lub drogi dojazdowej (KDD-3), do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego; zakazuje się lokalizowania wjazdów bezpośrednich z drogi ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDS i KDGP,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi poprzez system rowów opaskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27.

1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK-1** i **KK-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) **KK-1** - linia kolejowa,
 - 2) **KK-2** - obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK-1** zakazuje się lokalizowania budynków,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK-2** dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28.

1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga ekspresowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) drogi niższych klas technicznych,
 - b) obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit.c.
3. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi ekspresowej:
 - 1) dla istniejących obiektów budowlanych położonych na działce o numerze ewidencyjnym **35/3** AM nr 464.213.021 obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM-10**,
 - 2) dla istniejących obiektów budowlanych położonych na działce o numerze ewidencyjnym **38** AM nr 464.213.021 obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U-8**.
4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29.

1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - 2) uzupełniające - obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit. c.
3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 30.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ-1**, **KDZ-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit. c.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się, za zezwoleniem zarządcy drogi:
 - a) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację elementów małej architektury,
 - c) lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, z zastrzeżeniem ust.2
 - d) podłączenia poszczególnych terenów przyległych do drogi zbiorczej.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 31.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1**, **KDL-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na części terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit. c.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- 2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - 5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust.2.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 32.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-7**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-4** i **KD-5**, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit. c.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej i elementów małej architektury,
 - 5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, z zastrzeżeniem ust.2.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 33.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-15**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-6** i **KDW-16** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 10 lit. c.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 34.

1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR-1** i **KDR-2**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczbork.

§ 36.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Kluczbork.