

**Uchwała Nr XXIV/301/08
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 25.06.2008r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. 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, z 2007r. Nr 127, poz. 880) 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. 1568, 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, z 2007r. Nr 173, poz. 1218), w związku z uchwałą Nr XV/197/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kluczbork

Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne, zwaną dalej planem.
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:
 - 1) obszary przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
 - 2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - 4) tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania,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 z późn. zm.).

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
 - 1) oznaczenia ogólne - granica obszaru objętego planem,
 - 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:
 - granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - zabytki nieruchome, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - linie zabudowy - nieprzekraczalne,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) orientacyjne podziały geodezyjne,
 - 2) obiekty małej architektury, krzyże, kapliczki,
 - 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 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) **elewacja frontowa** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku,
- 3) **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,
- 4) **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,
- 5) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- 6) **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,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, ograniczająca obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji,
- 9) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 10) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 11) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP.
- 12) **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,
- 13) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 14) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego,
- 15) **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.),
- 16) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży itp.),
- 17) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 18) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury, oraz inne urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcyj-

nowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury, oświetlenie,

- 19) **urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.
- 20) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
- 21) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 20, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze,
- 22) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
- 23) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 24) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 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) teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
 - 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - 6) tereny rolne - pola, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 7) tereny rolne – łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
 - 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
 - 10) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, 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, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu,
 - 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, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m, oraz 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, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 8) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:
 - a) równolegle lub prostopadle do granic działki,
 - b) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z linii podziału działki budowlanej,
 - c) w przypadku, gdy działka sąsiednia jest zabudowana - w nawiązaniu do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej,
- 9) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
- 10) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.

§ 6.

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

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN/U, UP** 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 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 strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązuje:
 - 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,
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 7.

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

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) krzyż przy ul. Kluczborskiej,
 - b) krzyż przy ul. 1-go Maja,
 - c) dom w zagrodzie przy ul. Kluczborskiej 1,
 - d) dom przy ul. Kluczborskiej 3,
 - e) dom z częścią inwentarską przy ul. Kluczborskiej 5,
 - f) krzyż przy ul. Kluczborskiej – Zapłocie,
 - g) dom z obora przy ul. 1-go Maja 7,
 - h) dom przy ul. 1-go Maja 8,
 - i) szkoła przy ul. 1-go Maja 27,
 - j) dom przy ul. 1-go Maja 29,
 - k) remiza przy ul. Zapłocie

- l) stodoła przy ul. Zapłocie 31,
- m) stodoła przy ul. Zapłocie 32,
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji 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) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, 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 - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące,
- 3) Ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 2.

§ 8.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - 1) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
 - 2) 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°,
 - 3) 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 zainwestowane kubaturowo lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
2. 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,
3. 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.
4. 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.

§ 9.

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

- 1) drogi powiatowej nr 1312 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1**,
- 2) drogi powiatowej nr 1311 O, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ-2** i **KDZ-3**.

§ 10.

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
 - 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
- 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Kluczborku,
 - 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - 4) 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,
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren,
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
 - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) wywóz odpadów komunalnych 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.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. 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

§ 11.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-17**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) urządzenia 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) obowiązuje zakaz prowadzenia produkcji zwierzęcej,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-8** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust 6.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 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 cementowej lub ceramicznej,
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi od 8 do 16 m,
 - 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,

- d) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
- e) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.45 powierzchni działki.
- 11) Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - 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 od 700 m²,
 - d) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - e) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - f) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
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 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 § 10.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 12.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
 - c) urządzenia gospodarki rolnej,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-7, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-14** dopuszcza się utrzymanie istniejących 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) ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-4, MN/U-6** oraz od **MN/U-9** do **MN/U-17** ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust 6 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 4) ustala się wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - 5) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-4, MN/U-6** oraz od **MN/U-9** do **MN/U-17** ograniczenia 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,
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-3, MN/U-5, MN/U-7, MN/U-8** 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 30°-50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych i usługowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej lub ich imitacji,
- 8) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 6 i 7 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m,
- 10) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 36 m,
- 11) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
- a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - c) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
- 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
- 14) Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- 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 1000 m²,
 - d) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m²,
 - e) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - f) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
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 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 § 10.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 13.

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1** do **RM-20**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych,
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-1**, od **RM-3** do **RM-8**, od **RM-10** do **RM-12**, od **RM-14** do **RM-19** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub w części terenów, o któ-

- rych mowa w ust.1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 12.
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) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **RM-4** do **RM-6**, **RM-10**, od **RM-14** do **RM-19** o obsadzie do 40 DJP,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **RM-1** do **RM-3** od **RM-11** do **RM-13** o obsadzie do 100 DJP,
 - 4) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-9**, **RM-20** o obsadzie do 200 DJP,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-1** do **RM-11** oraz **RM-13** do **RM-20** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 6.
 4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-2**, **RM-11**, **RM-14**, **RM-15** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1.
 5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **RM-1** do **RM-11** oraz od **RM-13** do **RM-20**:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) dla budynków mieszkaniowych kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki cementowej lub ceramicznej,
 - e) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM-12**:
 - 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) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej cementowej lub ich imitacji,
 - d) dla budynków mieszkaniowych 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, 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) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i gospodarczych wynosi:
 - a) od 6 do 12 m – dla budynków w układzie szczytowym,
 - b) od 8 do 18 m - dla budynków w układzie kalenicowym,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):
 - a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych oraz sprzętu rolniczego,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, nie licząc garaży,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - e) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,

- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki,
- 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1000 m²,
 - b) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
 - c) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - d) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają 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 § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.

1. Ustala się **teren usług komercyjnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej,
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko
 - 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,
 - 4) ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 6.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 2) ustala się następujące wysokości zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe o parametrach, o których mowa w pkt 3,
 - 3) 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 30°- 50°;
 - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 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) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku usługowego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

- b) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce 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 § 10.

§ 15.

1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP-1**, **UP-2** dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi publiczne, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w tym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) budynki użyteczności publicznej w zakresie ratownictwa i porządku publicznego lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-1**,
 - b) budynki użyteczności publicznej w zakresie oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-2**,
 - 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
 - b) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, kultury, sportu i rekreacji,
 - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-2** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 12.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-1** dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na teren usług komercyjnych, o których mowa w § 14.
4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-2** obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania na tym terenie istniejącej funkcji oświatowej,
 - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.
5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1.
6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°- 45°;
 - b) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat rolniczych i magazynowych oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykucze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - 5) dopuszcza się nadbudowę hełmu na wieży straży pożarnej,
 - 6) wysokości, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą wieży straży pożarnej;
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30 powierzchni działki.
7. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
 8. 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 każde rozpoczęte 50 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 § 10.
 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 16.

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1** do **WS-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciek naturalne, kanały lub 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 umożliwiający ich utrzymanie.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 17.

1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) **R-1** do **R-7** - tereny gospodarki polowej, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
 - b) **RZ-1** do **RZ-13** – tereny łąk i pastwisk,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 13, 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) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z gospodarką rolną, na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-2**, **R-3**, **R-5**, **R-6**, **R-7**,
 - 3) zakazuje się lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-1**, **R-4**,
 - 4) zakazuje się lokalizowania budynków na terenach łąk, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **RZ-1** do **RZ-13**.
 - 5) dopuszcza się lokalizację retencyjnych zbiorników wodnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R-7**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych (kapliczka), o których mowa w § 7 ust.1.
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 § 8.
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 wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18.

1. Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **E-1**, **E-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektu dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
 - 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
5. Dojazd do terenów odbywać się będzie:
 - 1) z drogi publicznej poprzez teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **R-1**, w granicach którego znajduje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E-1**,
 - 2) z drogi publicznej, do której przylega teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E-2**.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1** do **KDZ-3**, 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 terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6 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 lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust.2,
 - 5) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 20.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1** i **KDL-2**, dla której 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 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7 lit.c.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL-2**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1 (krzyż przydrożny na skrzyżowaniu z drogą zbiorczą **KDZ-3**).
4. 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, 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.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 21.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-5**, 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 - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6 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, 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%.

§ 22.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-11** 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 części terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6 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, 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,
 - 5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu, dopuszcza się, przy zachowaniu zasady dostępności wszystkich działek budowlanych do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej podłączenie do drogi publicznej:
 - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej,
 - b) odstąpienie od jej realizacji i włączenie do terenu przyległego.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kluczborku

Janusz Kędzia