

**Uchwała nr XLVIII/514/06
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 8 lutego 2006 r.**

w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi KRZYWIZNA

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr, 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) - w związku z art. 85 ust. 2 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; 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, z 2006r. Nr 17, poz. 128), Rada Miejska w Kluczborku uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywizna, obejmujący ustalenia i rysunek planu (zał. nr 1).

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1

Plan obejmuje tereny zainwestowane wsi Krzywizna w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni 161 ha.

§ 2

Ustalenia planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszaru, określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Kluczbork, zatwierdzonym uchwałą nr XXXI/237/00 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 listopada 2000 r.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie:
 - a) usług: oświaty, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji,
 - b) ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury,
 - c) komunikacji,
 - d) obsługi komunalnej.
- 2) umożliwienie działalności gospodarczej różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.
- 3) umożliwienie zaspokojenia lokalnych potrzeb w zakresie mieszkalnictwa i poprawy warunków życia mieszkańców.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny wytwórczości i składowania, oznaczone na rysunku planu symbolami: P, S,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MN, MR, MU,
- 3) tereny usług publicznych (UP): kultu religijnego, oświaty, sportu i rekreacji i innych - oznaczone na rysunku planu symbolami: UKr, UO, US,
- 4) tereny usług komercyjnych (UC): handlu i gastronomii, usług bytowych, rzemiosła i innych, oznaczone na rysunku planu symbolami: UH, U, UR,
- 5) tereny użytków rolnych, upraw ogrodniczych i sadowniczych, tereny ośrodków produkcji rolnej oraz obiektów i urzędzeń obsługi rolnictwa - oznaczone na rysunku planu symbolami: RP, RZ, RO, RPO i RPU,
- 6) tereny zieleni publicznej - urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZP,
- 7) tereny zieleni publicznej - nie urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZL,
- 8) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
- 9) tereny obsługi komunalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: WZ,
- 10) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 11) tereny tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD,
- 12) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: KP,
- 13) zasady obsługi oraz tereny urzędzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5

Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 4) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
- 5) warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury.

§ 6

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Orientacyjnymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające – orientacyjne,
- 2) postulowane linie podziałów geodezyjnych,

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według treści regulacyjnych ustalonych w § 10 do § 45, a także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 8

1. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych uzbrojenia inżynierskiego terenów.
2. Planowane inwestycje w zakresie uzbrojenia terenów w obszarze objętym granicami zmian planu należy poprzedzić specjalistycznymi opracowaniami projektowymi, dla których ustalenia niniejszego planu stanowią podstawowe warunki wyjściowe.

§ 9

Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,

rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne,

przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem inny sposób przeznaczenia terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,

zagospodarowaniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

terenach wytwórczości i składowania – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami produkcyjnymi, baz magazynowo – składowych, baz sprzętowo-transportowych, rzemiosła produkcyjnego, oraz innych produkcyjnych,

terenach usług publicznych – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usług administracyjnych, oświaty, kultury, zdrowia, sportu, opieki społecznej i innych nie komercyjnych,

terenach usług komercyjnych – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usługowymi handlu, w tym handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła, doradztwa prawnego – finansowego i ubezpieczeniowego, kosmetyki, odnowy biologicznej, napraw sprzętu AGD i elektronicznego, napraw obuwia i odzieży, obsługi turystycznej i inne tego typu,

terenach usług innych – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami pozostałych nie wymienionych wyżej rodzajów działalności usługowej,

przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,

przedsięwzięcia mogące znacząco pogorszyć stan środowiska – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska,

odpadach komunalnych – należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzących od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych,

odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska,

urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

Wytwórczość i składowanie

§ 10

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem - P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy produkcyjnej.**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - w terenach (P) dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, innych usług komercyjnych, które mogą współistnieć z funkcją podstawową terenu.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) dla istniejących budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących dopuszcza się możliwość ich modernizacji, remontów, przebudowy oraz wymiany, a także zmiany

- dotychczasowego sposobu ich użytkowania, pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt. g) oraz utrzymania wymienionych w ust. 1 lub 2 funkcji,
- b) w terenach istniejącej zabudowy produkcyjnej dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą techniczną i transportową,
- c) dopuszcza się możliwość zmiany profilu działalności lub technologii, pod warunkiem stosowania technologii minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
- d) lokalizacja przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów szczególnych do mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko,
- e) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,
- f) obowiązuje nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,
- g) dla projektowanych budynków administracyjnych, socjalnych, gospodarczych, warsztatowych, produkcyjnych, hal i wiat należy zachować:
- nieprzekraczalną linię zabudowy określoną w § 41 niniejszej uchwały,
 - wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji lub nie więcej niż 9 m liczonych od poziomu terenu do szczytu dachu, realizacja obiektów wyższych może być uzasadniona względami technologicznymi.
- h) w ramach terenu należy zaprojektować zieleń niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów,
- i) zasady uzbrojenia terenu według § 42 niniejszej uchwały.

§ 11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: S,
ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy magazynowo – składowej,**

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) w terenach (S) dopuszcza się lokalizację baz budowlanych, baz sprzętowo – transportowych, a także obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, innych usług komercyjnych, które mogą współistnieć z funkcją podstawową terenu,
- b) w terenie (S) na działce nr 551/5 dopuszcza się lokalizację obiektów inwentarskich o obsadzie do 50 DJP na obiekt oraz budowli rolniczych pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych norm emisji i imisji zanieczyszczeń, zagospodarowania ścieków hodowlanych oraz warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego.

3) zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:

- a) dla istniejących budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących dopuszcza się możliwość ich modernizacji, remontów, przebudowy oraz wymiany, a także zmiany dotychczasowego sposobu ich użytkowania, pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt 3.f oraz utrzymania wymienionych w pkt. 1 lub pkt. 2 funkcji,
- b) w terenach istniejącej i projektowanej zabudowy magazynowo – składowej dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą techniczną i transportową,
lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko,

- d) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w pkt. 1,
- e) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych i wydzielen terenów zainwestowanych w związku z podziałami jednostek na mniejsze podmioty gospodarcze, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom obsługi transportowej (dojazdów),
- f) dla projektowanych budynków administracyjnych, socjalnych, gospodarczych, magazynowych, warsztatowych, wiat należy zachować:
- nieprzekraczalną linię zabudowy określoną w § 41 niniejszej uchwały,
 - wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji lub nie więcej niż 9 m liczonych od poziomu terenu do szczytu dachu, realizacja obiektów wyższych może być uzasadniona względami technologicznymi,
- g) dla projektowanych budynków inwentarskich na dz. nr 551/5 należy zachować:
- wysokość zabudowy: obiekty jednokondygnacyjne,
 - kształt dachu: dwuspadowe, symetryczne o pochyleniu połaci pod kątem od 5° do 30°,
- h) w ramach terenu należy zaprojektować zielen niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów,
- i) zasady uzbrojenia terenu według § 42 niniejszej uchwały.

Mieszkalnictwo

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW
ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, obejmujące: budynki mieszkalne (kilkurodzinne), budynki gospodarcze, garaże, ulice dojazdowe, parkingi, zielen, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej

2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

możliwość dokonywania modernizacji, remontów, odbudowy i przebudowy,
możliwość nadbudowy polegającej na zmianie konstrukcji dachu płaskiego na spadzisty, z zagospodarowaniem poddasza do celów użytkowych,
możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, z dopuszczeniem realizacji poddasza,
dopuszcza się możliwość wymiany zużytych technicznie budynków pod warunkiem zachowania dotychczasowych:

- linii zabudowy od krawędzi ulic,
- wysokości zabudowy, za wyjątkiem zmiany dachu z płaskiego na spadzisty (dwu- lub czterospadowy),

e) w przypadku wymiany obiektów gospodarczych należy ich formę i gabaryty dostosować do architektury obiektów podstawowych na działce - tj. budynków mieszkalnych.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN
ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujące: budynki mieszkalne: jednorodzinne – wolnostojące, małe domy mieszkalne wielorodzinne (do 4 mieszkań w budynku), budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, usługi wbudowane lub w budynkach wolnostojących jako uzupełnienie podstawowej funkcji mieszkaniowej, budynki gospodarcze, garaże, zielen ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym dla zabudowy istniejącej:

a) utrzymanie funkcji mieszkaniowej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu.

b) możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:

- nieprzekraczalnej wysokości do dwóch kondygnacji,
- kształt dachów: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o zalecanym pokryciu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- dotychczasowej linii zabudowy,

c) adaptacje, remonty i modernizacje budynków gospodarczych i garażowych,

d) możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, z dopuszczeniem realizacji poddasza - jako obiekty dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległościach określonych w § 41,
- obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,

e) nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane.

3) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy projektowanej:

a) wielkość działki budowlanej ok. 700 – 1500 m².

b) powierzchnie zabudowane i utwardzone (budynki, tarasy, dojazdy, ścieżki, place, miejsca postojowe) nie mogą stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni działki, pozostałą powierzchnię należy zagospodarować jako tereny czynnie biologicznie (tereny zieleni i ogrodów),

c) dopuszcza się możliwość realizacji małych domów wielorodzinnych do 4 mieszkań w jednym budynku,

d) szerokość frontu działki powinna wynosić nie mniej niż:

- w zabudowie wolnostojącej: 20 m,
- w zabudowie bliźniaczej: 18 m,
- w zabudowie szeregowej: 9 m.

e) dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych w zespoły składające się z dwóch sąsiednich działek i zagospodarowanie ich przez jednego inwestora, pod warunkiem, że dotyczy to kompleksu co najmniej 10 działek (przed łączeniem), oraz zachowania w obrębie każdej nieruchomości co najmniej 60 % powierzchni czynnej biologicznie,

f) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych o nieuciążliwym charakterze,

- g) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach towarzyszących,
- h) dla budynków mieszkalnych obowiązują:
- zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych w § 41 niniejszej uchwały,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
 - kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci $30^\circ \div 50^\circ$,
 - pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- i) obowiązuje zasada realizacji zabudowy jednolitej w zakresie bryły budynku, w tym usytuowania kalenic i kąta pochylenia połaci dachowych, oraz wysokości podpiwniczenia (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy) – obejmującej zespoły co najmniej 5 budynków,
- j) możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do obiektu podstawowego lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych w § 41 niniejszej uchwały,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,
- l) ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
- m) nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane oraz obiektów inwentarskich i tymczasowych garaży,
- n) w przypadku funkcjonowania usług, należy na terenie posesji zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni użytkowej usługi.
- o) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.
- p) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej** obejmujące: budynki mieszkalne, mieszkalno – inwentarskie, inwentarskie, gospodarcze, garaże, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, ogrody i sady przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy istniejącej:
 - a) utrzymanie funkcji mieszkalnej, produkcji rolnej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu,
 - b) możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy, a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:
 - wysokości do 2 kondygnacji,
 - kształtu dachów: dwu- lub wielospadowego.
 - dotychczasowej linii zabudowy,

- c) możliwość adaptacji obiektów gospodarczych (inwentarskich i magazynowych) do funkcji pozarolniczych pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach władania terenem,
 - d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych jednokondygnacyjnych jako obiekty dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego oraz wiat na maszyny rolnicze, pod warunkiem zachowania:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych w § 41 niniejszej uchwały,
 - obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek, jako obiekty bliźniacze.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy projektowanej:
- a) dla budynku mieszkalnego obowiązuje architektura jak dla zabudowy jednorodzinnej (§ 13 ust. 1. pkt 3h).
 - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i magazynowych jednokondygnacyjnych dobudowanych lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
 - c) możliwość lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie do 50 DJP pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych norm emisji i imisji zanieczyszczeń, zagospodarowania ścieków hodowlanych oraz warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego,
 - d) możliwość lokalizacji wiat na maszyny rolnicze,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i wiat w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,
 - f) dla budynków nowoprojektowanych obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w § 41 niniejszej uchwały,
 - g) możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych (usług), z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów szczególnych do mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane,
 - h) w przypadku funkcjonowania usług należy na terenie posesji zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do programu usług,
 - i) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługowymi**, obejmujące: budynki mieszkalne, budynki usług komercyjnych, budynki gospodarcze, garaże, drogi dojazdowe, parkingi, zielen, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych nie uciążliwych dla środowiska
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy istniejącej:
 - a) utrzymanie funkcji mieszkaniowej oraz usługowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą właścicieli nieruchomości pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu,

- b) możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem:
- wysokości do 2 kondygnacji,
 - dachów wysokich: dwu lub wielospadowych o zalecanym pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - dotychczasowej linii zabudowy,
- c) wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz usługowych zaliczonych na podstawie przepisów szczegółowych do mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.
- 4) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy projektowanej:
- a) powierzchnie zabudowane i utwardzone (budynki, tarasy, dojazdy, ścieżki, place, miejsca postojowe) nie mogą stanowić więcej niż 70 % ogólnej powierzchni działki, pozostałą powierzchnię należy zagospodarować jako tereny czynnie biologicznie (tereny zieleni i ogrodów),
- b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
- zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
 - kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci $30^\circ \div 50^\circ$
 - pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- c) dla budynków warsztatowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych obowiązuje:
- zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy: 1 lub 2 kondygnacje (druga niepełna), jeżeli projektowany budynek mieszkalny lub usługowy jest 2 kondygnacyjny,
 - kształt dachów: jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,
- d) ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
- e) wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, oraz obiektów inwentarskich,
- f) na terenie posesji należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności rzemieślniczej,
- g) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały,
- h) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Usługi

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UKr
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów sakralnych**, obejmujące budynek kościoła, plebani, domów katechetycznych, obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki gospodarcze,

garaże, urządzenia infrastruktury technicznej), tereny komunikacyjne (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe), zieleni urządzoną i ogrodową oraz obiekty małej architektury.

- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
- a) modernizacja i remonty istniejących obiektów kultu religijnego, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej,
 - b) wszelka działalność projektowa i budowlana dotycząca modernizacji, remontów i ewentualnego odtworzenia zużytej technicznie zabudowy wymaga uzgodnienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
 - c) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy oraz modernizacji i remontów obiektów towarzyszących, pod warunkiem zachowania formy architektonicznej harmonizującej z obiektami sakralnymi.
 - d) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług oświaty** obejmujące: budynki przedszkola i szkoły podstawowej, budynków mieszkalnych dla nauczycieli oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, obiekty i urządzenia sportowe, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny usług kultury, zabudowy mieszkaniowej lub usług komercyjnych – nie uciążliwych.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 - b) możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem:
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy, za wyjątkiem zmiany dachu z płaskiego na spadzisty (dwu- lub czterospadowy),
 - c) możliwość zmiany konstrukcji dachu płaskiego na spadzisty – dwu lub wielospadowy,
 - d) dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - linie zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy, formę i gabaryty należy dostosować do istniejących obiektów,
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) w uzasadnionych przypadkach (likwidacja placówki oświaty) dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowego profilu prowadzonej działalności publicznej lub zmiany formy użytkowania budynków włącznie z ich przeznaczeniem i adaptacją do funkcji mieszkaniowych i usług, w tym usług komercyjnych (z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko),
 - g) tereny niewykorzystywane do funkcji oświatowych można wydzielić i przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe – jednorodzinne z zastosowaniem zieleni izolacyjnej od strony terenów oświaty,

- h) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **US**
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń sportu i rekreacji** obejmujące: boiska do gier zespołowych oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (administracyjno-socjalne, gospodarcze, pomocnicze, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzone, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 - b) możliwość modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy z zachowaniem:
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy,
 - c) dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - linie zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
 - d) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UH**
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług handlu i gastronomii** obejmujące: budynki usług komercyjnych włącznie z mieszkaniami właścicieli, budynki magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzone, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) możliwość adaptacji, modernizacji, remontów, przekształceń, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania:
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy, za wyjątkiem zmiany dachu z płaskiego na spadzisty (dwu- lub czterospadowy),
 - wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany profilu funkcji usługowej terenu z wykluczeniem przedsięwzięć zliczonych na podstawie przepisów szczególnych do mogących znacząco pogorszyć stan środowiska,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji w terenach oznaczonych symbolem UH obiektów tymczasowych (kiosków) o lekkich konstrukcjach oraz odpowiednich walorach estetycznych i użytkowych,
 - d) dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,

- linie zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
 - dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, dla obiektów parterowych dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych,
 - możliwość realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach lub poddaszu użytkowym,
- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
- możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - możliwość lokalizacji urządzeń reklamowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- f) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały,
- dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług rzemiosła** obejmujące: budynki produkcyjne, warsztatowe, magazynowe, mieszkalne właścicieli obiektów usług rzemiosła oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzonej, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej (właścicieli zakładów) i usług rzemieślniczych w ramach własności nieruchomości,
 - b) adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, przekształceń, wymiany zużytej technicznie zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy usług rzemieślniczych pod warunkiem zachowania:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w § 41,
 - zachowania wysokości zabudowy maksymalnie do 2 kondygnacji (druga kondygnacja jako niepełna),
 - zachowania warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego określonych przepisami szczególnymi,
 - zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicy własności terenu.
 - c) dla budynków mieszkalno-usługowych obowiązują warunki określone w § 13 ust. 1 pkt.3h niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów szczególnych do mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic władania terenem,
 - e) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały,
 - f) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UH/UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług komercyjnych handlu i rzemiosła produkcyjnego**.
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej (właściciele zakładów) i usług handlowych i rzemieślniczych w ramach własności nieruchomości.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) możliwość adaptacji, modernizacji, remontów, przekształceń, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania:
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy, za wyjątkiem zmiany dachu z płaskiego na spadzisty (dwu- lub czterospadowy),
 - wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych,
 - b) dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - linie zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
 - dachy wysokie dwuspadowe o pochyleniu połaci $30^{\circ} \div 50^{\circ}$ - kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla dachów płaskich wynosi 5 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane,
 - e) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usług bytowych** (usługi dla ludności), obejmujące budynki usług komercyjnych: handlu, w tym handlu hurtowego, gastronomii, usług finansowych, ubezpieczeniowych, rozrywki, naprawy sprzętu AGD i RTV i innych tego typu usług wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).
- 2) na terenie, o którym mowa w ustępie 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych nie uciążliwych dla środowiska – jako uzupełnienie podstawowej - usługowej funkcji terenu.
- 3) wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane oraz, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji w obiektach usług komercyjnych mieszkań właścicieli tych obiektów w ramach własności nieruchomości.
- 5) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy istniejącej:

- a) możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem:
 - dominującej funkcji usługowej,
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy, za wyjątkiem zmiany dachu z płaskiego na spadzisty (dwu- lub czterospadowy),
- 6) zasady użytkowania i urządzania terenu dla zabudowy projektowanej:
 - a) funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - b) linie zabudowy w odległościach określonych w § 41,
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji.
 - d) dachy wysokie dwuspadowe o pochyleniu połaci $30^\circ \div 50^\circ$ - kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla dachów płaskich wynosi 5 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu.
 - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dla terenów projektowanych funkcji dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, pod warunkiem zapewnienia wydzielanym terenom dojazdu drogą publiczną,
 - h) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały,
 - i) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Rolnictwo

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RP, RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny gruntów rolnych** (gruntów ornych RP i trwałych użytków zielonych RZ) – przeznaczone pod uprawy polowe i łąkowe, podlegające szczególnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów bezpośrednio związanych z produkcją rolną,
 - b) zakaz stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności, oraz nawozów sztucznych w dawkach powodujących skażenie wód, gleb i żywności,
 - c) zakaz likwidacji zieleni śródpolnej.
- 3) w granicach terenów RP, RZ dopuszcza się:
 - a) dokonywanie remontów, wymianę oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów służących prowadzeniu produkcji rolnej oraz realizację nowej zabudowy służącej tej produkcji, z zachowaniem wymogów określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej „podziemnej” i „napowietrznej” z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
- c) realizację obiektów warunkujących funkcjonowanie sieci przesyłowych (stacji transformatorowych 15/0,4 kV, przepompowni itp.),
- d) lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekąźnikowych, w tym wieżowych stacji bazowych o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m²,
- e) realizację utwardzonych dróg gospodarczych.

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO**

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny ogrodów i sadów oraz gospodarstw ogrodniczych**
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji na terenach gospodarstw ogrodniczych obiektów i urządzeń służących produkcji ogrodniczej i sadowniczej, pod warunkiem zachowania odległości wymaganych przepisami prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się możliwość prowadzenia linii sieciowych uzbrojenia terenu, za zgodą właściciela nieruchomości.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPO**

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny ośrodków produkcji rolnej**, obejmujące budynki inwentarskie, magazynowe, gospodarcze, warsztatowe, administracyjno – socjalne, wiaty, siłosy oraz inne urządzenia towarzyszące, a także istniejące budynki mieszkalne (zakładowe).
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: - w terenach (RPO) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do funkcji usług komercyjnych handlu (skupu zwierząt, produktów rolnych, materiałów budowlanych, maszyn, urządzeń i środków do produkcji rolnej itp.) oraz lokalizację obiektów usług komercyjnych handlu.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) utrzymanie funkcji służących produkcji zwierzęcej, roślinnej pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - b) możliwość dokonywania modernizacji, remontów, rozbudowy a także wymiany zużytej technicznie zabudowy (budynków administracyjnych, gospodarczych, inwentarskich, warsztatowych, magazynowych, wiat na maszyny i sprzęt rolniczy i innych),
 - c) możliwość adaptacji obiektów do funkcji innych niż pierwotne – np. obsługi rolnictwa,
 - d) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów parterowych (inwentarskich, gospodarczych, warsztatowych, garażowych) z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego oraz w dostosowaniu architektury do istniejącej zabudowy,
 - e) prowadzenie hodowli w obiektach projektowanych do 100 DIP na obiekt,
 - f) wyklucza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - g) zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 42 niniejszej uchwały.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPU**

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa**
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej, magazynowo – składowej i rzemieślniczej,
 - b) możliwość adaptacji istniejących obiektów gospodarczych i magazynowych do funkcji warsztatowych i produkcyjnych pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych norm emisji i imisji zanieczyszczeń oraz hałasu,
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów lub realizacji nowych pod warunkiem:
 - zachowania wysokości do 2 kondygnacji (druga jako kondygnacja niepełna),
 - zachowania warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego,
 - zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicy własności terenu,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących.

Zieleń publiczna

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZP**

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni publicznej - urządzonej** (parki, skwery i place zabaw), obejmujące: tereny zieleni niskiej, średniej i wysokiej, aleje, obiekty małej architektury.
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) utrzymanie funkcji pierwotnej bez możliwości wprowadzania funkcji degradujących zieleni,
 - b) utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością ich modernizacji i remontów z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - d) możliwość wymiany (uzasadnionej względami sanitarnymi) oraz uzupełnianie drzewostanu i krzewów - w uzgodnieniu z właściwymi organami gminy,
 - e) dopuszcza się możliwość wymiany i rozbudowy elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, których przebieg przez tereny inne nie jest możliwy,
 - g) przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed nadmiernym niszczeniem istniejącej szaty roślinnej, w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi przepisów szczegółowych.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZL**

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni publicznej nie urządzonej**, obejmujące: tereny zadrzewień.
- 2) na terenie, o którym mowa w ustępie 1 dopuszcza się możliwość wprowadzenia obiektów małej architektury.

- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
- wyklucza się możliwości wprowadzania funkcji degradujących zieleni,
 - dopuszcza się lokalizację sieci doziemnych i urządzeń infrastruktury technicznej, których przebieg przez tereny inne nie jest możliwy,
 - przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed nadmiernym niszczeniem istniejącej szaty roślinnej, w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi przepisów szczegółowych.

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZC**
ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: **teren cmentarza**, obejmujący: obiekty domu przedpogrzebowego, kaplicy, budynków gospodarczych, kwatery, tereny zieleni, aleje, elementy małej architektury, oraz urządzenia techniczne niezbędne dla funkcjonowania cmentarza.
- zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - utrzymanie alejek, elementów małej architektury, grobów, zieleni i innych związanych z funkcją terenu.
 - obowiązek wyposażenia cmentarza w hydranty wodociągowe,
 - dla terenu cmentarza ustala się strefę izolacyjną o szerokości minimum 50 m, w której zakazuje się lokalizacji obiektów mieszkalnych, produkcji, przetwarzania i konsumpcji żywności.

Infrastruktura techniczna

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WZ**,
ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę**, obejmujące ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, przepompownie, budynki administracyjne, gospodarcze i inne towarzyszące.
- zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - utrzymanie oraz możliwość przeprowadzenia modernizacji oraz remontów urządzeń i obiektów,
 - użytkowanie i zagospodarowanie stref ochronnych zgodnie z warunkami obowiązujących pozwoleń wodno-prawnych,
 - możliwość realizacji nowych otworów studziennych dla potrzeb wodociągu grupowego,
 - możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - ochronę przed zagrożeniami sanitarnymi, w tym przed robotami i czynnościami powodującymi zmniejszenie przydatności ujmowanych wód lub wydajności ujęć.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **EG 2xR500**,
ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: **rurociąg wysokoprężny gazu ziemnego (6,3 MPa), relacji Komorzno – Tworzeń**.

- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
- a) użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) możliwość prowadzenia remontów, modernizacji i wymiany elementów rurociągu.
 - c) dla rurociągu wyznacza się odległość podstawową w rozumieniu § 6.1 Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. nr 139, poz. 686) o szerokości 20 m od linii zwartej zabudowy,
 - d) w obszarze, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje:
 - bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci gazowych,
 - utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania gruntów.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: EG,
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń gazownictwa**, obejmujące obiekty stacji redukcyjno – pomiarowych, budynki administracyjne, magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące.
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń z możliwością modernizacji i rozbudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i bezpieczeństwa pożarowego,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu,
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 33

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: W i Ws
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny cieków wodnych i rowów melioracyjnych (W) oraz wód stojących (Ws).**
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) możliwość odbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z gospodarką wodną, oraz bezpośrednio służącym zabezpieczeniu przeciwpowodziowym,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków,
 - c) obowiązek uzyskania każdorazowo pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody.

Tereny urządzeń transportu samochodowego

§ 34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KP
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny parkingów**
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) realizacja nawierzchni utwardzonej krytej asfaltem, płytami betonowymi lub kostką brukową,
 - b) realizacja odwodnienia i oświetlenia terenu.

Tereny urządzeń transportu kolejowego

§ 35

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KK i KKd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny transportu kolejowego**, obejmujące torowiska, budynki administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, mieszkalne (pracownicze) wiaty, budynek stacji kolejowej (KKd) oraz urządzenia techniczne niezbędne do ich funkcjonowania.
- 2) w ramach terenów kolejowych (KK) dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowo – usługowych z zachowaniem warunków technicznych, sanitarnych i pożarowych.
- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) prowadzenie remontów i modernizacji torowisk oraz urządzeń sterowniczo-sygnalizacyjnych,
 - b) możliwość modernizacji, remontów, przekształceń, przebudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania:
 - dotychczasowej linii zabudowy,
 - dotychczasowej wysokości zabudowy,
 - wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych,
 - c) wyklucza się możliwość lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie związanych z obsługą ruchu kolejowego i trakcji elektrycznej.
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia części terenu zajmowanego przez budynki mieszkalne – pracownicze, jeśli spełnione zostaną wymagania przepisów szczególnych w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych. Dla wydzielonych terenów należy stosować, w zależności od rodzaju zabudowy, ustalenia zawarte w § 12 (zabudowa wielorodzinna - istniejąca) lub § 13 (zabudowa jednorodzinna - istniejąca).

ROZDZIAŁ III

Zasady realizacji i funkcjonowania układu drogowego

§ 36

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejącej drogi ruchu głównego** (drogi krajowej nr 11),
- 2) do czasu realizacji wschodniego obejścia miejscowości (zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu) należy utrzymać w obszarze zabudowanym:
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających 25 m,
 - b) jezdnię o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
 - c) obustronne chodniki 2,0 – 2,5 m,
 - d) urządzenia komunikacji zbiorowej (zatoki, przystanki autobusowe),
 - e) zieleni izolacyjną.

- 3) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
- a) skrzyżowania z drogami ruchu zbiorczego (Z) i lokalnego (L) w jednym poziomie,
 - b) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg i ulic ruchu zbiorczego**,
- 2) **zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:**
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: $20 \div 25$ m, w tym:
 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu ($2 \times 3,5$ m),
 - dwustronne chodniki o szer. 2,0 m
 - zieleń izolacyjna,
 - urządzenia komunikacji zbiorowej (zatoki, przystanki autobusowe),
 - b) skrzyżowania z drogami klasy **KL** i **KD** - w jednym poziomie,
 - c) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów tymczasowych (kiosków) oraz tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - e) do czasu podjęcia realizacji projektowanych odcinków dróg i ulic dopuszcza się możliwość dotychczasowego użytkowania gruntów.

§ 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny ulic ruchu lokalnego**,
- 2) **zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:**
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dla ulic projektowanych: $10 \div 15$ m, w tym:
 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu ($2 \times 3-3,5$ m),
 - dwustronne chodniki o szer. 2,0 m
 - zieleń izolacyjna,
 - urządzenia komunikacji zbiorowej (zatoki, przystanki autobusowe),
 - b) skrzyżowania z ulicami klasy **Z** (ruchu zbiorczego) w jednym poziomie,
 - c) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów tymczasowych (kiosków) oraz tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 39

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KD**,
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg dojazdowych i gospodarczych**,
- 2) zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: $6 \div 12$ m,
 - b) możliwość modernizacji nawierzchni,
 - c) dopuszcza się lokalizację doziemnej sieci infrastruktury technicznej i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, oraz tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 40

Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg lub poszerzenia istniejących dróg i ulic do parametrów określonych niniejszym planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, z wykluczeniem możliwości lokalizowania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 41

Na obszarze w granicach opracowania ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków projektowanych w odległościach:

- 1) 20 m od linii rozgraniczających drogi KG,
- 2) 15 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg i ulic ruchu zbiorczego KZ,
- 3) 10 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg i ulic ruchu lokalnego KL,
- 4) $6 \div 8$ m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg dojazdowych KD,
- 5) $4 \div 6$ m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg gospodarczych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady realizacji uzbrojenia technicznego w terenach oznaczonych na rysunku planu (zał. nr 1)

§ 42

Dla terenów w granicach planu ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej:
 - a) zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę z sieci wodociągowej wyprowadzonej z istniejących lub projektowanych przewodów w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych z ujęć wodociągu grupowego „Krzywizna”,
 - c) rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe,
 - d) wodociągi należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zblizeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
 - e) przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku,
 - f) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych,

g) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a) na obszarze w granicach niniejszego planu, dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków,
- b) do czasu realizacji kanalizacji w terenach dotychczas nie skanalizowanych dopuszcza się tymczasowo, odprowadzanie i gromadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych,
- c) projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię ścieków w Kluczborku,
- d) budowa sieci wymaga:
 - realizacji rurociągów doziemnych w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
 - przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągów w ciągu całego roku,
 - budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych,
 - prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
 - dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków,
 - w ciągach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni,
- e) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania,
- f) w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę indywidualnych - przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z prawem wodnym i budowlanym.

3) w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) tereny projektowanego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe,
- b) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (separatory),
- c) dopuszcza się możliwość tymczasowego odprowadzenia wód do istniejących rowów przydrożnych,
- d) wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających,
- e) odprowadzenie ścieków „brudnych” - podczyszczonych na urządzeniach oczyszczających do rowów przydrożnych - wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego,
- f) w miejscach lokalizacji myjni samochodowych należy instalować dodatkowe łapacze substancji ropopochodnych,
- g) do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych obiektów,
- h) odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

4) zakresie zasilania energetycznego:

- a) dopuszcza się możliwość prowadzenia modernizacji i przebudowy linii średniego i niskiego napięcia,
 - b) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z dopuszczeniem ich modernizacji, wymiany lub likwidacji,
 - c) dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w ich obrębie jako obiekty towarzyszące, dla których należy zapewnić stały dostęp,
 - d) projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonywać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, a w uzasadnionych przypadkach jako n Powietrzną,
 - e) dla istniejących linii średniego i niskiego napięcia ustala się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi – doziemnymi,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami,
 - g) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.
- 5) w zakresie gazownictwa:
- a) w przypadku realizacji koncepcji zgazyfikowania miejscowości w oparciu o dowiązanie do istniejącego gazociągu Komorno – Tworzeń, ustala się możliwość realizacji stacji redukcyjno – pomiarowej oraz rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej w ciągach ulicznych,
 - b) dopuszcza się możliwość prowadzenia krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem nieruchomości przebiegu i zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji gazociągu.
- 6) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń,
 - b) dopuszcza się możliwość ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,
 - c) przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku,
 - d) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.
- 7) w zakresie ciepłownictwa:
- a) realizacja instalacji indywidualnych z wykorzystaniem urządzeń grzewczych pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna), z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm branżowych.
- 8) gospodarka odpadami:
- a) odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych w Gotartowie,
 - b) dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne określają przepisy ustaw szczególnych.

- 9) Prowadzenie na nieruchomościach przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga przedłożenia do wniosku o pozwolenie na budowę zgód właścicieli lub wieczystych użytkowników tych nieruchomości, lub zezwolenia Starosty na przeprowadzenie linii – jeżeli właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości nie wyraża zgody na wykonanie prac ziemnych.

Po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu urządzeń i linii.

ROZDZIAŁ V

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony przyrody

§ 43

Na terenach objętych niniejszym planem obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) Na obszarze opracowanego planu obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
- 2) Na obszarze opracowania obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z aktualnych przepisów w zakresie ochrony środowiska, odpowiadające określone w ustaleniach szczegółowych planu, podstawowemu przeznaczeniu terenu.
- 3) Na określonych w ustaleniach szczegółowych planu obszarach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane.
- 4) Na wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych planu obszarach nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, tj. takich, które nie powodują występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska np. usługi handlu, gastronomii, łączności, usługi bytowe, usługi kultury itp.
- 6) Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi na bazie urządzeń służących do gromadzenia odpadów oraz usuwania i unieszkodliwiania ich, przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych we wsi Gortatów.
- 7) Zagospodarowanie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem go-

spodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

- 8) Ścieki sanitarne należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię w Kluczborku; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań tj. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię w Kluczborku (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków); ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania; wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów nieprodukcyjnych (czyste) odprowadzane będą do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, a w terenach zabudowy luźnej do rowów przydrożnych; wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających.
- 9) Gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej.
- 10) Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi przepisów szczegółowych.
- 11) W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Kluczborka o znalezisku.

§ 44

Na terenach objętych niniejszym planem ustala się strefy izolacyjne, w celu ograniczenia skutków oddziaływania obiektów i urządzeń na otoczenie, oraz zapobieganiu ewentualnym konfliktom:

- 1) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, ustalone w granicach ogrodzenia terenów ujęć, w których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych,
- 2) strefa izolacyjna wokół cmentarza, w odległości 50 m, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, produkcji, przetwarzania i konsumpcji żywności.
- 3) strefa izolacyjna wzdłuż gazociągu wysokoprężnego 6,3 MPa gazu ziemnego R 500, w odległości 35 m od linii zwartej zabudowy, w którym obowiązuje:
 - a) bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci gazowych,
 - b) utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania gruntów.

ROZDZIAŁ VI

Warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury

§ 45

1. W celu zachowania i ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, a ponadto ustala się:

2. Dla terenów stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w tym:

- stanowisko 3 – stanowisko położone w pld.-wsch. części wsi;

Uwaga: – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A – 14 / 65;

- stanowisko 12 – osada: kultura łużycka ;

stanowisko położone na dz. gr. nr 422/2, 423, 428

Uwaga: - obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A – 525 / 79;

- stanowisko 21 – punkt osadniczy: średniowiecze; stanowisko położone na dz. gr. nr 558, ustala się:

- 1) zabudowa lub inne prace ziemne wymagają każdorazowo uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) dopuszcza się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek:

- 1) powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku,
- 2) przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

3) Dla obiektu zabytkowego kościoła p.w. MB Częstochowskiej należy:

- a) zachować w niezmienionej formie architektonicznej i należyтым stanie technicznym, w tym: gabaryty, formę i detale architektoniczne oraz bezpośrednie otoczenie,
- b) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy obiektu kościoła oraz prac projektowych dla obiektów towarzyszących na dz. 607/4 wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

ROZDZIAŁ VII

Przepisy końcowe

§ 46

W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 47

Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się na poziomie:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i wytwórczej - trzydzieści procent (30 %),
- 2) dla terenów dróg i ulic – zero procent (0 %),
- 3) dla terenów zieleni publicznej – zero procent (0 %),
- 4) dla terenów zieleni izolacyjnej – zero procent (0%),
- 5) dla terenów obsługi komunalnej – zero procent (0 %).

§ 48

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kluczborka.

§ 49

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kluczborku
Janusz Kędzia