

**Uchwała Nr XL/517/09
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 7 września 2009**

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr XV/201/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Ligota Dolna, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork

Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Dolna, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – 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 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 ze zmianami).

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica terenów zamkniętych,
 - 2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej - miejsce docelowego zamknięcia drogi,
 - 7) granice zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - b) granica terenów zagrożonych zalewami powodziowymi,
 - c) tereny zagrożone zalewami powodziowymi.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
 - 2) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną,
 - 3) orientacyjne podziały geodezyjne,
 - 4) stanowiska archeologiczne udokumentowane/nieudokumentowane,
 - 5) rowy i ciek wodne,
 - 6) obiekty małej architektury, krzyże, kapliczki,
 - 7) projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk – Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **elewacja frontowa** – zewnętrzną powierzchnię 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,
- 2) **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,
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów,
- 4) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- 5) **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,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowle naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 8) **posadzka urbanistyczna** – powierzchnia terenu, na której należy stosować jednolite rozwiązania kompozycyjne, dendrologiczne i materiałowe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej,

- 9) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 10) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP,
- 11) **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,
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 13) **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, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną,
- 14) **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.),
- 15) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** - obszar rozciągający się w zasięgu 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują odległości w zabudowie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w przepisach odrębnych,
- 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 i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, np. obiekty małej architektury i oświetlenie terenu,
- 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, itp.
- 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 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, o których mowa w ust. 1:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
 - 6) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - 8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - 9) teren obsługi w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**,
 - 10) tereny produkcji, magazynów i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
 - 11) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - 13) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - 14) tereny rolne - pola, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 15) tereny rolne - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
 - 17) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
 - 18) teren urządzeń oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **O**,
 - 19) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - 21) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,
 - 22) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.

1. 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) 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, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - nie więcej niż 1.5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
 - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych,
 - 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 zachowania 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.
2. Wyznacza się przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązuje zastosowanie kompleksowego zagospodarowania terenu, w tym:
- 1) urządzenie posadzki urbanistycznej, uwzględniającej priorytet ruchu pieszego,
 - 2) wykonanie projektu zieleni, oświetlenia i małej architektury,
 - 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

§ 6.

Ustala się następujące ogólne **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, MW, UP, US** 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 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 przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 7.

1. 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) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 1,
 - b) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 7,
 - c) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 8,
 - d) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 12,
 - e) Ligota Dolna – dom z oborą przy ul. Wołczyńskiej 18,
 - f) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 24,
 - g) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 25,
 - h) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 30,
 - i) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 56,
 - j) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 61,
 - k) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 64,
 - l) Ligota Dolna – dom i stodoła przy ul. Wołczyńskiej 68,
 - m) Ligota Dolna – szkoła przy ul. Wołczyńskiej,
 - n) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 77,
 - o) Ligota Dolna – dom i stodoła przy ul. Wołczyńskiej 80,
 - p) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 82,
 - q) Ligota Dolna – dom przy ul. Kraskowska 3,
 - r) Ligota Dolna – dom przy ul. Kraskowska 18,
 - s) Ligota Dolna – dom przy ul. Łąkowej 7,

- t) Ligota Dolna – dom i budynek gospodarczy przy ul. Łąkowej 9.
- 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.
2. Wyznacza się **strefę konserwatorską - archeologiczną** dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu,
3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2:
 - 1) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - 2) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
4. W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie większe niż 15^o,
 - 3) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek budowlanych:
 - a) skrajnych, pod warunkiem, że jej szerokość mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - b) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki budowlanej o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że jej szerokość 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 gruntu 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 budowlanych 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 ciągu następujących dróg publicznych:

- 1) krajowej nr 42, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDG-1**,
- 2) projektowanej drogi głównej – północnej obwodnicy miasta, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-2**,
- 3) powiatowej nr 1319 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1, KDZ-2**,
- 4) projektowanej drogi zbiorczej – zachodniej obwodnicy miasta, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5**,
- 5) powiatowej nr 1321 O, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8**.

§ 10.

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych,
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie, modernizację 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 obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę 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 ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 4) do czasu realizacji kanalizacji, 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) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) 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.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się nad istniejącymi i projektowanymi gazociągami lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo gazownicze plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - 4) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - 5) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, 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 - 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.

§ 11.

Określa się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, o zasięgu 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy określono w przepisach szczegółowych uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, dla którego brak jest decyzji administracyjnych.
- 3) przy realizacji inwestycji na terenach, oznaczonych na rysunku planu jako zagrożone zalewami powodziowymi należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 12.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-15**, 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 i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń,
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-7** i **MN-10**, obowiązuja ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą oraz bliźniaczą,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°- 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej lub ich imitacji,
 - 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 dla dachu płaskiego - do 3.6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-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.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi od 700 m² ,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi od 600 m²,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 6) 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 tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,
 - 3) 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.
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
7. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-3**, **MN-9** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1, w granicach której zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 13.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-18**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń,
 - 3) 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 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-5**, **MN/U-9**, **MN/U-10**, **MN/U-17** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-5**, **MN/U-17**, **MN/U-18** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
4. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których mowa w § 5 ust.2 – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U-8**:
 - 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej,
 - 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,

- 3) na elewacjach obiektów dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów budynków mieszkaniowych i usługowych, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) ustala się wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m,
 - 9) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 36 m,
 - 10) 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 dla dachów płaskich - do 3.6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
6. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
 - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m²,
 - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
 - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędných dojazdów,
 - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,
 - 3) 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,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
 - 5) Uwzględnić się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1, w granicach której zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1** do **MW-7** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-1, MW-2, MW-5, MW-6** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1,
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połąci dachowych w przedziale 30°-50°,
 - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejących obiektach z dachem płaskim,
 - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży, przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - d) wysokość zabudowy dla dachów płaskich - do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 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 tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,

- 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15.

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwo sportowo – rekreacyjne,
 - b) urzędnictwo i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuja ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1,
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejącym obiekcie z dachem płaskim,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - 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 mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży, przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - d) wysokość zabudowy dla dachów płaskich - do 3.6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
 - 6) ustalenia pkt 1 - 5 nie obowiązują dla obiektu mieszkalnego objętego ochroną zabytków nieruchomych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków o której jest mowa w § 7 ust.1 uchwały.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
6. 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 jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10,
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16.

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1** do **RM-14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, rzemiosła,
 - b) urzędnia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.
2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części terenów, o których mowa w ust.1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-1, RM-5, RM-6, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11, RM-12, RM-14**.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-2, RM-4, RM-6, RM-10, RM-12, RM-13, RM-14** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-3, RM-5, RM-14** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
5. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których mowa w § 5 ust.2 – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM-8**:
 - 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej,
 - 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
 - 3) na elewacjach obiektów dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych.
6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojąca lub bliźniacza,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 5) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m,

- 6) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15° - 50° ,
 - 7) dla urządzeń gospodarki rolnej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - 8) w zakresie kształtowania dachów ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50° ,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - 9) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 7 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 10) 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,
 - 11) 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) wysokość zabudowy dla dachu płaskiego - do 3.6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30° - 50° , dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
 - 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m^2 ,
 - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m^2 ,
 - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
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 te reny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,
 - 3) 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 m^2 powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-4**, **RM-6** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.

1. Ustala się teren obsługi w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe :
 - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, ogrodnictwem lub hodowlaną,
 - b) obiekty i urządzenia związane z przetwórstwem rolno – spożywczym,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty administracyjno – socjalne,
 - b) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) zieleń.
2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części terenów, o których mowa w ust.1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojąca lub bliźniacza,
 - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,
 - 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 5) dla urządzeń gospodarki rolnej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 6 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 8) wysokości, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):
 - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych oraz sprzętu rolniczego,
 - b) wysokość zabudowy dla dachów płaskich - do 3.6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-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.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1 - zakazuje się

lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 18.

1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1, U-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi publiczne, o których mowa w § 19,
 - b) mieszkania towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) zieleń,
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-1**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-1**, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokości zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m ,
 - 2) wysokości, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połąci dachowych w przedziale 30°- 50°;
 - c) zakaz stosowania dachów o połąciach 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. oraz dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 50° ,
 - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 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 dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - 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 na jedno mieszkanie,
 - d) 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.
6. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu

symbolem **U-1** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11 pkt 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19.

1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji,
 - 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
 - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
 - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - e) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - 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,
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 50°;
 - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
6. 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 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) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1 - zakazuje się

lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 20.

1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolami **US-1** i **US-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, np. hale sportowe, boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.25,
 - 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie może przekroczyć 12 m.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDG-1**,
 - 3) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej w budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - d) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
5. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-2** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 21.

1. Ustala się **tereny produkcji, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **P-1** do **P-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - przemysł, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów,
 - 2) uzupełniające :
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) linie i bocznice kolejowe,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,

- e) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-1** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 2 i 3.
 3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20m,
 - 3) wysokości, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-4** obowiązuje zakaz zabudowy,
 - 7) w przypadku likwidacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-11** dopuszcza się połączenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1** i **P-4** i wspólne ich zagospodarowanie, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1** i **KDZ-4** musi znajdować się w odległości nie mniejszej niż 20m,
 - 8) odległości lokalizacji budynków od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK-3** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1**, odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-1** oraz **KDD-11**, dopuszcza się obsługę terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1** – w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - 2) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-2** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1** lub **KDD-5**,
 - 3) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-3** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1**, **KDW-14**,
 - 4) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-4** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-11**,
 - 5) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno - socjalnych,
 - b) 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.
 - 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
 6. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-3** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11 pkt 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 22.

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – cmentarz rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych,
 - 2) uzupełniające:

- a) obiekt sakralny (kaplica),
 - b) obiekt socjalno – administracyjny,
 - c) obiekty higieniczno – sanitarne,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których mowa w § 5 ust.2:
- 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej,
 - 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blaszanych,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
 - a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku,
 - 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) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej lub ich imitacji,
 - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 w przypadku lokalizacji dominanty (wieży, dzwonnicy itp.) oraz dla elementów budynków, takich jak wykusze, itp.,
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 23.

1. Ustala się **teren lasów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe - teren lasów,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną, jak dla zabudowy zagrodowej, określonych w § 16.
3. Dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§24.

1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1 i ZP-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie na terenach zieleni urządzonej:
 - a) przystanków komunikacji zbiorowej,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25.

1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) **R-1 – R-15** - tereny gospodarki polowej, pastwisk oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
 - b) **RZ-1 do RZ-21** – tereny łąk i pastwisk,
 - c) tereny lasów i dolesień,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 16,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-3, R-4, R-6** oraz **RZ-7, RZ-10, RZ-11, RZ-17, RZ-18, RZ-17** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
3. 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 3000 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 3) 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, wewnętrznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
5. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **RZ-10** do **RZ-21** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11 pkt 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26.

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS-1** do **WS-11**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekł naturalne, kanały, stawy i inne zbiorniki wodne,
- 2) uzupełniające:
 - a) elementy małej architektury,
 - b) budowle hydrotechniczne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczającej tereny wód z terenami rolnymi, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych.
3. Należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS-4, WS-6, WS-8, WS-9** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§27.

1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK-1 do KK-7**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - linia kolejowa, w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów na tereny dróg publicznych.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania budynków.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28.

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 i obiekty towarzyszące oraz zieleni.
2. 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,
 - 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
4. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29.

1. Ustala się **teren urządzeń oczyszczalni ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **O**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - 2) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania terenu.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§30.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1 i KDG-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna, 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 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, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

3) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§31.

1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-8** 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 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 oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

4) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ-1** ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne, o której mowa w §5 ust.2.

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%.

§ 32.

1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1**, 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 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 oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne, o której mowa w §5 ust.2.
 4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 33.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-11**, 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. Dopuszcza się likwidację drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-11** i włączenie jej do terenów przyległych, a następnie wspólne ich zagospodarowanie.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD-7** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD-6** ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne o których mowa w §5 ust. 2.
5. 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) zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-5**, **KDD-6** do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego
 - 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, z zastrzeżeniem ust. 4.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 34.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-17** 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW-6**, **KDW-16** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
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) zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-1, KDW-6, KDW-9, KDW-11** do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,
 - 6) 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%.

§ 35.

1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR-1** do **KDR-5**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDR-1** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust.2 i 3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 36.

W granicach planu traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna przyjęty uchwałą nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003r.

§ 37.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 38.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kluczborku


Janusz Kędzia