

**Uchwała nr XXVIII/276/04  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 lipca 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr113, poz984, Nr 153, poz. 1271 z 2003 r. Nr80, poz717, Nr 162, poz1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr116, poz.1203)

Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka, uchwalonego uchwałą nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003r., zwaną w dalszej części zmianą planu.

**§ 2**

Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń części tekstowej zapisu planu - w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania na istniejących działkach budowlanych w terenach zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej i usługowej w granicach administracyjnych miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka.

**§ 3**

Granice obszaru objętego uchwałą określa załącznik nr 1, który stanowi integralną część uchwały.

**§ 4**

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

## Rozdział II

**Zakres zmian w uchwale nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka**

### § 5

W rozdziale *I Ustalenia ogólne*, w paragrafie 9, w słowniczku pojęć, kropkę na końcu zdania zastępuje się przecinkiem i wprowadza ciąg dalszy zdania w brzmieniu:

„**zabudowie śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć budynki wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz terenami funkcjonalnie z nimi związanymi – położone w granicach odpowiadających historycznie ukształtowanej przestrzeni miasta z zachowanym zabytkowym układem urbanistycznym Kluczborka, objętej strefą A ochrony konserwatorskiej.”

### § 6

1. W rozdziale *II Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały* wprowadza się następujące zmiany i uzupełnienia zapisów:

a/ wprowadza się paragraf 9a w brzmieniu:

„1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy w granicy działki, jeśli sposób zabudowy działki sąsiedniej umożliwia zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości,
- b/ wysokość zabudowy ustala się w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, lecz nie mniej niż dwie kondygnacje,
- c/ kształty dachów symetryczne: dwu lub wielospadowe,
- d/ możliwość zmiany konstrukcji dachu z płaskiego na spadzisty, po uzyskaniu zgody Państwowej Służby Konserwatora Zabytków,
- e/ warunki wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury określają przepisy paragrafu 81 uchwały nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka.”

b/ w paragrafie 12:

- pkt. 2.1.b otrzymuje brzmienie: „możliwość nadbudowy budynków do wysokości obiektów sąsiadujących o tym samym przeznaczeniu”,
- pkt. 2.1.h otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usług nieuciążliwych - wolnostojących, w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, w tym usług handlu o powierzchni użytkowej do 500m<sup>2</sup> lub 800m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej”,

- pkt 2.2.e otrzymuje brzmienie: „dachy wysokie dwu lub wielospadowe, dopuszczalne płaskie”
- pkt. 2.2.j otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży jednopoziomowych lub wielopoziomowych pod warunkiem zachowania powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszej niż 30 % powierzchni terenu brutto ograniczonego liniami rozgraniczającymi”,
- pkt. 2.2.k otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usług nieuciążliwych - wolnostojących, w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, w tym usług handlu o powierzchni użytkowej do 500m<sup>2</sup> lub 800m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej”,
- wprowadza się pkt. 2.2.p w brzmieniu: „zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych”.
- wprowadza się pkt. 2.1.k w brzmieniu „zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych”.

c/ w paragrafie 13:

- pkt. 2.b otrzymuje brzmienie: „możliwość nadbudowy budynków do wysokości obiektów sąsiadujących o tym samym przeznaczeniu oraz możliwość zmiany konstrukcji dachu płaskiego na spadzisty w uzgodnieniu z Państwową Służbą Konserwatora Zabytków”,

d/ w paragrafie 14:

- do pkt.1 wprowadza się zapis po słowach „usługi wbudowane” o następującym brzmieniu „oraz budynków towarzyszących jak :”
- wprowadza się pkt. 2.1.d.3 w brzmieniu: „ proporcja powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi do powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa jak 1 do 3.”,
- wprowadza się pkt. 2.2.d.1 w brzmieniu: „dla działek budowlanych wydzielonych na podstawie planów obowiązujących przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka, a nie posiadających obecnie wymaganej szerokości frontu działki oraz powierzchni działki odstępuje się od parametrów określonych w pkt. 2.2.d.”,
- pkt. 2.2.i. otrzymuje brzmienie: „możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do obiektu podstawowego lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt. g.1. oraz proporcji powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi w stosunku do powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego nie większej jak 1 do 3”,

e/ w paragrafie 15:

- wprowadza się pkt. 2.2.k w brzmieniu: „dopuszcza się możliwość sytuowania budynków niemieszkalnych o podobnym przeznaczeniu w granicy działki jako obiekty bliźniacze”,

f/ w paragrafie 16:

- pkt. 1 otrzymuje brzmienie: „przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego obejmujące: budynki zamieszkania zbiorowego, tym m.in. hoteli i internatów oraz budynków towarzyszących: gospodarczych, garaży, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej”,
- pkt. 3b otrzymuje brzmienie: „zakaz nadbudowy, z wyjątkiem zmiany konstrukcji dachu z płaskiego na spadzisty”,

g/ w paragrafie 17:

- do pkt. 1 wprowadza się zapis po słowach „usług komercyjnych” o następującym brzmieniu „oraz budynki towarzyszące”
- wprowadza się pkt. 3.1.d oraz 3.2.f.5 w brzmieniu: „proporcja powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi do powierzchni zabudowy budynkami podstawowymi winna wynosić maksymalnie jak 1 do 3,
- zmienia się oznaczenia w pkt. 3.2.f: z d.3 na f.3 oraz z d.4 na f.4,

h/ w paragrafie 19 :

- wprowadza się nowy punkt 2.d / o następującym brzmieniu „ w uzasadnionych przypadkach ( likwidacja placówki administracyjnej ) dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowego profilu prowadzonej działalności publicznej lub zmiany formy użytkowania budynku włącznie z ich przeznaczeniem i adaptacją do funkcji mieszkaniowych i usług, w tym usług komercyjnych ( z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko )

i/ w paragrafie 21:

- skreśla się pkt. 2.c.3,
- zmienia się oznaczenia w pkt. 2.b: z c.1 na b.1 z c.2 na b.2 oraz z c.3 na b.3,
- wprowadza się nowy punkt 2.e / o następującym brzmieniu „ w uzasadnionych przypadkach ( likwidacja placówki kultury ) dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowego profilu prowadzonej działalności publicznej lub zmiany formy użytkowania budynku włącznie z ich przeznaczeniem i adaptacją do funkcji mieszkaniowych i usług, w tym usług komercyjnych ( z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko )

j w paragrafie 23:

- skreśla się pkt. 2.b.2,
- wprowadza się nowy punkt 2.e / o następującym brzmieniu „ w uzasadnionych przypadkach ( likwidacja placówki oświaty ) dopuszcza się możliwość zmiany do-

tychczasowego profilu prowadzonej działalności publicznej lub zmiany formy użytkowania budynku włącznie z ich przeznaczeniem i adaptacją do funkcji mieszkaniowych i usług, w tym usług komercyjnych ( z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko )

k/ w paragrafie 24:

- skreśla się pkt. 2.b.2,

l/ w paragrafie 27:

- w pkt. 1 po słowie strzelnice dodaje się słowo: „baseny kąpielowe”,
- w pkt. 2.d.1 po słowie gospodarczych dodaje się słowa: „handlowych i gastronomicznych o wielkości odpowiedniej do obsługi obiektów podstawowych oraz budynków pomocniczych”,

ł/ w paragrafie 77 dodaje się pkt. 2 w brzmieniu: „ustala się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy, o której mowa w pkt. 1, po uzyskaniu zgody właściciela lub zarządcy drogi i określeniu przez niego wymaganej odległości.”,

m/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC/P wprowadza się paragraf 32a w brzmieniu:

- „1. przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług komercyjnych lub tereny zabudowy wytwórczej.
2. na terenach, o których mowa wyżej dopuszcza się możliwość współistnienia obiektów usług komercyjnych i obiektów produkcyjnych, obejmujących budynki handlu, w tym handlu hurtowego, gastronomii, usług finansowo – ubezpieczeniowych, usług bytowych, usług rzemiosła wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej) oraz zabudowę produkcyjną.
3. dopuszcza się możliwość lokalizacji w obiektach usług komercyjnych mieszkań właścicieli tych obiektów w ramach własności nieruchomości oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Gorzowskiej dla dz. nr 260/3 - 260/28
4. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
  - a/ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem:
    - a.1/ dominującej funkcji usługowej,
    - a.2/ dotychczasowej linii zabudowy,
    - a.3/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
  - b/ dla terenów projektowanych funkcji dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, pod warunkiem zapewnienia wydzielanym terenom dojazdu drogą publiczną,
  - c/ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
    - c.1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
    - c.2/ maksymalną powierzchnię użytkową obiektów usług handlu i usług bytowych – projektowanych w granicach administracyjnych miasta Kluczbork - do 500 m<sup>2</sup> lub do 800 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

- c.3/ linie zabudowy w odległościach określonych w § 77,
- c.4/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (3 kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej należy projektować budynki bez podpiwniczenia, ze wzmocnioną izolacją,
- c.5/ dachy wysokie dwuspadowe o pochyleniu połaci  $30^{\circ} \div 50^{\circ}$  - kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- c.6/ maksymalna wysokość zabudowy dla dachów płaskich wynosi 15 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu.
- c/7 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej warunki zabudowy zgodne z warunkami określonymi w § 14 uchwały ( teren oznaczony symbolem MN )
- d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
  - d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą techniczną i transportową,
  - d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- e/ lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko,
- f/ ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,
- g/ obowiązuje nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,
- h/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 78 uchwały.
- i/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.”

n/ w § 81

- do pkt. 1 wprowadza się zapis po słowach „konserwatorskiej typu A” o następującym brzmieniu „- strefa zabudowy śródmiejskiej”
- zmienia się oznaczenie punktu 1.1.i na 1.1.l
- wprowadza się nowy punkt 1.1.i o następującym brzmieniu „dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy działki z zachowaniem istniejącej linii zabudowy”
- wprowadza się nowy punkt 1.1.j o następującym brzmieniu „wysokość zabudowy ustala się w nawiązaniu do istniejącej zabudowy , lecz nie mniej niż dwie kondygnacje”
- wprowadza się nowy punkt 1.1.k o następującym brzmieniu „istnieje możliwość zmiany konstrukcji dachu z płaskiego na spadzisty.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

#### §7

Moc obowiązującą zachowuje uchwała nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka, w części nie objętej ustaleniami niniejszej zmiany planu.

## §8

Zobowiązuje się Burmistrza Kluczborka do sporządzenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka.

## §9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kluczborka

## § 10

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miasta.

*mgr Jacek Tabor*  
Zachodnia Okręgowa  
Izba Urbanistów  
nr Z - 273

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kluczborku**

*Janusz Kędzia*