



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

## TEKST UJEDNOLICONY

Opole, dnia 18 października 2012 r.

Poz. 1437

### UCHWAŁA NR XXV/258/12 RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia 28 września 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą Nr XLV/593/10 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna część południowa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna część południowa, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1: 1000, o którym mowa w ust. 2;
- 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. Celem planu jest zmiana obowiązującego planu miejscowego uwzględniająca potrzeby wynikające z realizacji zbiornika wodnego „Kluczbork” - przygotowanie i prawidłowe ukształtowanie funkcjonalno - przestrzenne terenów przyległych, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, inwestycyjnych oraz ładu przestrzennego.

5. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;

- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - **1MN – 11MN oraz 13MN - 18MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **1MNU – 31MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - **1U – 4U** – tereny usług,
  - **1US – 10US** – tereny usług sportu i rekreacji,
  - **1ML – 7ML** – tereny zabudowy lotniskowej,
  - **1UT – 8UT** – tereny usług turystyki,
  - **1ZL – 2ZL** – lasy,
  - **1ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - **1R – 4R** – tereny rolnicze,
  - **1WS – 8WS** – tereny śródlądowych wód powierzchniowych,
  - **1KS – 6KS** – tereny obsługi komunikacji,
  - **1E – 4E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - **1H – 4H** - tereny budowy hydrotechnicznej,
  - **1KDGP – 3KDGP** – tereny dróg publicznych – główne ruchu przyspieszonego,
  - **1KDL – 7KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych,
  - **1KDD – 9KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
  - **1KDW – 14KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - **1KDpj – 7KDpj** – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - **1KDP – 4 KDP** – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 7) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego;
- 8) zadrzewienia do utrzymania i nasadzenia;
- 9) lokalizacja plaży;
- 10) lokalizacja przystani;
- 11) lokalizacja wysp;
- 12) lokalizacja kawiarni na wodzie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o symetrycznym układzie połaci na całym budynku;
- 2) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacja frontowa** – zewnętrzna ściana budynku od strony frontu działki;
- 4) **linia rozgraniczająca** -linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, przy której należy usytuować elewację frontową przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, na wszystkich kondygnacjach; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej teren, nie dotyczy budowli będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji oraz tarasów naziemnych, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji oraz tymczasowych obiektów sezonowych, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; ~~z uwzględnieniem ustaleń §5 pkt 7 lit. e);~~
- 7) **plan** – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna część południowa, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzona w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m;
- 9) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku określenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub nieruchomości, lub mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 12) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 14) **produkcja nieuciążliwa** - należy przez to rozumieć produkcję nie powodującą emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów, poza teren do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 15) **usługi**:
  - a) **motoryzacyjne** – stacje diagnostyczne, remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw, itp.,
  - b) **podstawowe** - usługi o charakterze lokalnym, związane z obsługą istniejącej i projektowanej zabudowy, np. handel detaliczny i gastronomia, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
  - c) **ponadpodstawowe** – usługi o charakterze ponadlokalnym, np. handel detaliczny, gastronomia, oświaty, kultury i rekreacji, administracji, itp.,

- d) **rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach, przy zatrudnieniu do 15 pracowników,
  - e) **sportu i rekreacji** – usługi związane ze sportem i rekreacją oraz wypoczynkiem, np. park linowy, ścieżka zdrowia, place do gier zespołowych, park tresury psów, boiska sportowe, przystanie wodne, trasy rowerowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego, itp.,
  - f) **techniczne** – warsztaty samochodowe w tym wymiany opon, stacje diagnostyczne, remontowe i obsługi pojazdów, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kowalstwo, itp.,
  - g) **turystyki** – usługi turystyczne, hotelarstwo, agroturystyka, domy wypoczynkowe, pensjonaty, kempingi, pola namiotowe, pokoje do wynajęcia itp.,
- 16) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowanej zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 17) **zabudowa letniskowa** – teren, na którym zlokalizowane są budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
  - a) dopuszcza się ich remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
  - b) dla obiektów nie spełniających ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się ich odbudowę i nadbudowę po istniejącym obrysie budynku, a także rozbudowę poza ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, jednakże zgodnie z parametrami określonymi w uchwale,
  - c) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding) na wszystkich terenach MN, MNU, ML oraz UT oraz na terenach od 2US do 10US przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowania dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy na następujących zasadach:
  - a) przekroczenie nie więcej niż 1 m dla okapów i gzymsów,
  - b) przekroczenie oraz cofnięcie na głębokość nie więcej niż 2,0 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - c) cofnięcie na głębokość nie więcej niż 2 m maksymalnie 30% długości elewacji budynku (dotyczy obowiązującej linii zabudowy),
  - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4WS – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
  - e) na terenach od 5US do 7US, 9US, 5UT dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych ze sportem i rekreacją oraz urządzeń sportu i rekreacji;

8) zasady kształtowania dachów (z uwzględnieniem przepisów szczegółowych):

a) geometria dachu:

- obowiązują dachy symetryczne o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci,
- kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- obowiązuje zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku,
- zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz o asymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, z wyjątkiem istniejących budynków,

b) materiał:

- dachówka ceramiczna, cementowa, a także łupek naturalny lub sztuczny, blachodachówka; zakazuje się stosowania papy oraz blachy płaskiej,
- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu w ramach uzupełnia tego typu pokrycia,

c) kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy, grafitowy lub czarny;

9) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:

a) równolegle lub prostopadłe do granic działki,

b) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku była równoległa do jednej z linii podziału działki budowlanej,

c) w przypadku, gdy działka sąsiednia jest zabudowana – równolegle lub prostopadłe do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;

10) w przypadku lokalizacji domków kempingowych obowiązuje stosowanie jako materiału wykończeniowego elewacji drewna, wszystkie domki na danym terenie muszą być podobne (w zakresie rodzaju i kolorystyki elewacji, kąta nachylenia dachu, pokrycia i kolorystyki dachu) ich wysokość nie może przekroczyć 6 m;

11) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.

**§ 6.** Ustala się następujące 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, ML oraz UT ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) z zastrzeżeniem pkt 4;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, UT, US, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;

5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US, ML oraz UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

7) 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;

- 8) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień oraz ich odtwarzanie w przypadku konieczności wycinki;
- 9) obowiązują odpowiednio zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych i decyzjach ustanawiających strefy wynikające z położenia części planu w zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wód – w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych ujęć wód oprócz zastępczych i awaryjnych do już istniejących oraz możliwości lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (potencjalnie oraz zawsze) jeżeli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą spowodować one trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

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

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) Ligota Górna – obora ze stodołą i ogrodzeniem przy ul. Gliwickiej 1,
  - b) Ligota Górna – kuźnia przy ul. Gliwickiej,
  - c) Ligota Górna – dom przy ul. Gliwickiej 31,
  - d) Ligota Zamecka – dom przy ul. Katowickiej 39,
  - e) Ligota Zamecka – dom przy ul. Katowickiej 47;
- 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 dopuszczeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
  - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
  - d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,
  - e) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
  - f) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 3) dla oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych (stanowisko nr A – kultura ceramiki sznurkowej oraz stanowisko nr B – skorupy prehistoryczne), w obrębie których, oraz w odległości 100m od nich zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczone symbolami:
  - a) 1US – 10US – tereny sportu i rekreacji,
  - b) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
  - c) 1H – 4H – tereny budownictwa hydrotechnicznego,

- d) 1WS - 8WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych,
  - e) 1KS - 6KS – tereny obsługi komunikacji,
  - f) 1KDGP – 3KDGP – tereny dróg publicznych – główne ruchu przyspieszonego,
  - g) 1KDL – 7KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych,
  - h) 1KDD – 9KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0 – dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej tablicy informacyjnej dotyczące danej inwestycji;
  - 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy terenów, o których mowa w pkt 1;
  - 4) na elewacjach obiektów dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z terenów, o których mowa w pkt 1.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, wymagający szczególnej ochrony, dla którego ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie do kanalizacji sanitarnej (do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie wyłącznie szczelnych bezodpływowych zbiorników, zakazując jednocześnie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków),
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (potencjalnie oraz zawsze) jeżeli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą spowodować one trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
  - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w kanalizację deszczową, do której odprowadzone zostaną ścieki – po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. (opublikowano w Monitorze Polskim Nr 40, poz. 451);
- 3) uwzględnia się ochronę 2 pomników przyrody – cisów pospolitych zlokalizowanych na terenie 3U – zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony przyrody);
- 4) obowiązują ograniczenia – zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo Wodne) dotyczące wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału wynikające z konieczności zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. Dopuszcza się wystąpienie do Marszałka Województwa (zgodnie z przepisami odrębnymi – Prawo Wodne) o wyrażenie zgody na odstępstwo od tych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów małej architektury (z wyłączeniem obiektów handlowych i gastronomicznych).

§ 10. Określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki o parametrach nie spełniających warunków określonych w przepisach uchwały; jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 20% od ustalonej przepisami szczególnych dla danego terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów MN oraz ML oraz MNU określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej;

- 18 m - na terenach: 9MN, 11MN, 12MN-31MNU, od 14MN do 16MN, 18MN,
  - 20 m - na terenach: od 1MN do 8MN, 10MN, 13MN, 17MN, oraz od 1ML do 7ML; oraz od 1MNU do 30MNU,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej: 15 m,
  - c) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną: 6 m,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej:
    - 700 m<sup>2</sup> - na terenach: 9MN, 11MN, 12MN-31MNU, od 14MN do 16MN, 18MN oraz od 1ML do 7ML,
    - 800 m<sup>2</sup> - na terenach: od 1MN do 8MN, 10MN, 13MN, 17MN,
    - 1000 m<sup>2</sup> - na terenach: od 1MNU do 6MNU, 8MNU, od 10MNU do 14MNU, od 16MNU do 18MNU, 24MNU,
    - 1200 m<sup>2</sup> - na terenach: 7MNU, 9MNU, 15MNU, od 19MNU do 23MNU, od 25MNU do 30MNU,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MNU: 2500 m<sup>2</sup>,
  - g) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami ML: 1500 m<sup>2</sup>,
  - h) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105° (granice te muszą być równoległe do siebie na danym odcinku pasa drogowego – pomiędzy skrzyżowaniami);
- 5) dla terenów U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,
  - b) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną: 6 m,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105° (granice te muszą być równoległe do siebie na danym odcinku pasa drogowego – pomiędzy skrzyżowaniami);
- 6) dla terenów US oraz UT określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,
  - b) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną: 6 m,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>.
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 8US obowiązuje zakaz podziału,
  - e) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105° (granice te muszą być równoległe do siebie na danym odcinku pasa drogowego – pomiędzy skrzyżowaniami);
- 7) dla pozostałych terenów określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°.

§ 11. Ustala się następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami: 1R – 4R.

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich terenów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny.

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, ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

- 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów;
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej;
- 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne;
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, nie mniej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny na terenach pozostałej zabudowy,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe w pensjonatach, hotelach, motelach, itp.,
  - e) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować,
  - e) miejsca w garażu liczy się jak miejsce postojowe.

3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 14. Ustala się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – do czasu realizacji ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się następujące zagospodarowanie wszystkich terenów:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie urządzenia terenowe, taki jak: place zabaw, boiska sportowe, place do gier zespołowych, trasy rowerowe, urządzenia do tresury psów, ścieżki dydaktyczne, pola namiotowe, pola kempingowe (przyczepy kempingowe), itp.;

- 3) zieleni urządzona wraz z obiektami małej architektury (z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) na terenach, o których mowa w § 8 pkt 1 zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 5) na terenach od 5US do 7US, 9US, 5UT dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na okres maksymalnie 180 dni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 15.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami ~~1MN do 18MN~~ **od 1MN do 11MN oraz od 13MN do 18MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe, wyłącznie jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego,
  - b) usługi turystyki:
    - na terenach oznaczonych symbolami: od 1MN do 3MN oraz od 7MN do **11MN oraz od 13MN do 18MN** wyłącznie jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego,
    - na terenach oznaczonych symbolami: od 4MN do 6MN – jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego oraz dopuszcza się dodatkowo lokalizację 3 wolnostojących budynków – domków kempingowych,
  - c) zieleni,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

~~2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólnej – na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem 12MN obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7.~~

3. Na terenach 4MN, 5MN oraz 6MN:

- 1) obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4;
  - 2) zakazuje się podpiwniczania budynków.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą;
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8,
    - b) w przypadku lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego zastosowanie takiego samego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia i kolorystyki jak dla budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce;
  - 4) w przypadku lokalizacji domków kempingowych obowiązują ustalenia § 5 pkt 10;
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 3 lit. a dla takich elementów budynku jak wykusze, przekrycie tarasów, balkonów, itp.;
  - 6) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe oraz 9 m, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
  - 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących budynkach z dachem płaskim; wysokość budynku w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m;
  - 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (gospodarczo-garażowych oraz wiat):
    - a) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego obiektu w ramach jednej działki budowlanej (nie licząc garażu wbudowanego w budynek przeznaczenia podstawowego) o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
- c) dopuszcza się wysokość do 6 m, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji – 2,4 m;

9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.60 powierzchni działki;

11) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna: 0,4.

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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU do **30MNU 31MNU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) usługi (zlokalizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wolnostojące):

- podstawowe,

- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

- turystyki w formie agroturystyki, pensjonatu, pokojów do wynajęcia, pola kempingowego, namiotowego, domków kempingowych, itp.,

- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNU, 16MNU, 17MNU, 27MNU, 28MNU, 31MNU – dodatkowo usługi techniczne,

- na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16MNU, 23MNU – dodatkowo nieuciążliwa wytwórczość bądź produkcja z zakazem lokalizacji składowisk;

2) uzupełniające – zieleń;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 3MNU, 31MNU obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7.

4. Na terenach 12MNU i 14MNU obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej;

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8,

- b) przypadku lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego obowiązuje zastosowanie takiego samego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia i kolorystyki jak dla budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce;

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 lit. a dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, pokrycia tarasów, werandy itp.;

- 5) w przypadku lokalizacji domków kempingowych obowiązują ustalenia § 5 pkt 10;
- 6) ustala się wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m;
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (gospodarczo-garażowych oraz wiat):
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego obiektu w ramach jednej działki budowlanej (nie licząc garażu wbudowanego w budynek przeznaczenia podstawowego),
  - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych oraz sprzętu rolniczego,
  - c) dopuszcza się wysokość do 6 m, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji – 2,4 m;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.45;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.50 powierzchni działki;
- 11) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,3,
  - b) maksymalna: 0,6.

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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** do **4U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) usługi sportu i rekreacji,
  - c) usługi turystyki,
  - d) na terenie 1U – dodatkowo usługi handlu o charakterze ponadlokalnym o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>, e) na terenach 2U i 3U – dodatkowo nieuciążliwa produkcja,
  - f) na terenie 4U – dodatkowo usługi motoryzacyjne oraz techniczne;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania towarzyszące, b) urzędnia budowlane, c) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- 2) zakazuje się zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 3) w przypadku lokalizacji domków kempingowych obowiązują ustalenia § 5 pkt 10;

- 4) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe oraz 12 m, przy czym dla istniejących budynków (na terenie 3U – młyn) przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące;
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8, przy czym dla budynków i budowli o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15° - 50°;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla elementów budynków, takich jak wykusze, pokrycia tarasów, itp.;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (gospodarczo-garażowych oraz wiat):
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego garażu w ramach jednej działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych oraz sprzętu rolniczego,
  - c) dopuszcza się wysokość do 6 m;
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.45 powierzchni działki;
- 10) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,3,
  - b) maksymalna: 0,8.

3. 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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 18.1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US do 10US, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) na terenie 1US:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji oraz baseny, hale sportowe, itp.,
  - b) uzupełniające: usługi podstawowe, usługi turystyki, urządzenia budowlane, zieleń;
- 2) na terenie 2US:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, np. ekotrasa,
  - b) uzupełniające: usługi podstawowe - handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-jezdny;
- 3) na terenie 3US:
  - a) podstawowe: terenowe usługi sportu i rekreacji, np. park linowy, park tresury psów, wraz z obiektem o którym mowa w ust. 2 pkt 4 lit. a,
  - b) uzupełniające: zieleń, ciąg pieszo-jezdny;
- 4) na terenie 4US:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
  - b) uzupełniające: usługi podstawowe, usługi turystyki, urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy;

## 5) na terenie 5US:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające: usługi turystyki w formie np. pola namiotowego, pola kempingowego, urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy;

## 6) na terenie 6US, 7US i 9US:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, np. w formie plaży, boiska do siatkówki plażowej,
- b) uzupełniające: usługi podstawowe, usługi turystyki, urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy;

## 7) na terenie 8US:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, np. w formie plaży, wypożyczalni sprzętu wodnego,
- b) uzupełniające: usługi podstawowe – handel detaliczny, gastronomia, urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy;

## 8) na terenie 10US:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, np. w formie crossowej trasy rowerowej,
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy.

## 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

## 1) na terenach od 2US, 3US, 4US, 5US, 8US oraz 10US obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4;

## 2) na terenie 1US obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.75 powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,2;

## 3) na terenie 2US obowiązują następujące ustalenia:

- a) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów spadzistych, o których mowa w § 5 pkt 8,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.80 powierzchni działki,
- d) obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- e) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,2;

## 4) na terenie 3US obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie 1 obiektu na terenie o maksymalnej powierzchni zabudowy  $100\text{ m}^2$ , służącego wyłącznie obsłudze przeznaczenia podstawowego terenu (np. przechowywanie sprzętu sportowego, sprzedaż biletów, itp.) z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;

5) na terenie 4US obowiązują ustalenia:

- a) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.75 powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,2,
- e) obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- f) obowiązuje lokalizacja elementów ochrony akustycznej od strony terenu 5MN w formie estetycznych ekranów akustycznych lub odpowiednio ukształtowanej zieleni izolacyjnej (zieleni wysoka, średnia oraz niska);

6) na terenie 5US obowiązują następujące ustalenia:

- a) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.75 powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,2,
- f) obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenu 2KDP, 1ZP w sposób uniemożliwiający poruszanie się pieszym oraz rowerzystom wzdłuż linii brzegowej zbiornika wodnego „Kluczbork”;

7) na terenie 6US, 7US, 9US obowiązują ustalenia:

- a) w zakresie kształtowania dachów ustala się, obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8,
- b) obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.70 powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,2;

8) na terenie 8US obowiązują ustalenia:

- a) obowiązuje lokalizacja plaży – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu jako „lokalizacja kawiarni na wodzie” – w sposób umożliwiający ich lokalizację na terenie 4WS, jednakże mogą one być zlokalizowane w odległości maksymalnie 3 m od linii rozgraniczającej tereny,
- c) zakazuje się stosowania ogrodzeń;

9) na terenie 10US obowiązują ustalenia: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.70 powierzchni działki.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
  - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19.1. Ustala się **tereny zabudowy lotniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML** do **7ML**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa lotniskowa wraz z urządzeniami budowlanymi;
  - 2) uzupełniające - zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej;
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się - obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze oraz 8 m;
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków, takich jak wykusze, pokrycia tarasów, werandy itp.;
  - 6) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku wynosi  $80 \text{ m}^2$ ;
  - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.70 powierzchni działki;
  - 10) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,25;
  - 11) na terenie 4ML obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4.

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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 20.1. Ustala się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT** do **8UT**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa (zlokalizowana jako mieszkania wbudowane w przeznaczenie podstawowe),
  - b) usługi podstawowe (zlokalizowane jako wbudowane w przeznaczenie podstawowe),
  - c) terenowe usługi sportu i rekreacji,
  - d) urządzenia budowlane,
  - e) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;

- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się - obowiązek stosowania dachów, o których mowa w § 5 pkt 8;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków, takich jak wykusze, pokrycia tarasów, itp.;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze oraz 9 m;
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (w tym wiat):
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu w ramach jednej działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
  - d) wysokość zabudowy do 6 m, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji – 2,4 m;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 6UT i 7UT zakazuje się podpiwniczania budynków oraz ustala się poziom posadowienia parteru budynku na wysokości 0,5;
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.15;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.75 powierzchni działki;
- 10) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 11) na terenie 1UT obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4.

3. 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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 21.1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **2ZL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 22.1. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wraz z urządzeniami budowlanymi.

2. Obowiązuje utrzymanie i nasadzenie zadrzewień, które będą stanowiły minimum 30% powierzchni terenu.

3. Obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4.

4. Dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 23.1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **4R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem lokalizacji budynków;
- 2) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDGP;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 24.1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **8WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny oznaczone symbolami od 1WS do 3WS oraz od 6WS do 8WS - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) tereny oznaczone symbolami 4WS i 5WS – sztuczny zbiornik wodny „Kluczbork” (budowla hydrotechniczna), którego celem jest:
    - gromadzenie zasobów do nawodnień rolnych i leśnych,
    - redukcja fal powodziowych,
    - zaspokojenie potrzeb rekreacyjnych,
    - akwen ochrony przeciwpożarowej;

2) uzupełniające:

- a) elementy małej architektury,
- b) ciągi piesze i rowerowe,
- c) mosty i kładki,
- d) budowle hydrotechniczne,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, f)

na terenach oznaczonych symbolami 4WS i 5WS:

- usługi sportu i rekreacji – przystanie wodne wraz z niezbędną infrastrukturą, slipy, tory kajakarskie, itp.,
- wyspy,
- usługi handlu i gastronomii – w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako „lokalizacja kawiarni na wodzie”.

2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenu 8US w sposób uniemożliwiający korzystanie z plaży zlokalizowanej (na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „lokalizacja plaży” – zlokalizowanym na terenie 8US) wzdłuż linii brzegowej zbiornika wodnego „Kluczbork” oraz kąpieliska.

3. Należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 25.1. Ustala się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KS** do **6KS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking terenowy;
- 2) uzupełniające – urządzenia budowlane, zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 26.1. Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **4E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 27.1. Ustala się **tereny budowl hydrotechnicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1H** do **4H**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – budowla hydrotechniczna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące, ścieżki piesze, rowerowe, dydaktyczne oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, którego przebieg należy zachować, przy czym dopuszcza się jego przesunięcie w dostosowaniu do warunków lokalnych i własnościowych wyłącznie w taki sposób, by była zachowana jego ciągłość oraz kierunki powiązań komunikacyjnych.

4. Obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania obiektów budowlanych, o których mowa w § 9 pkt 4.

5. Dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 28.1. Ustala się tereny **dróg publicznych – główne ruchu przyspieszonego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDGP**, **2KDGP** oraz **3KDGP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego – w śladzie drogi krajowej nr 45, 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 – w granicach planu znajduje się jedynie fragment służący poszerzeniu istniejącej drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, 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 0,1%.

§ 29.1. Ustala się **tereny dróg publicznych - dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **7KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDL** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m (dopuszczalne lokalne przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu wynosi 6 m;
- 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 obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL oraz 7KDL do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDGP;
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 30.1. Ustala się **tereny dróg publicznych - dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **9KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m (dopuszczalne lokalne przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu wynosi 5 m;
- 3) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 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.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 31.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **14KDW**, 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m (dopuszczalne lokalne przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań, zgodnie z oznaczeniem 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) 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.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 32.1. Ustala się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDpj** do **7KDpj**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo - jezdne rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 33.1. Ustala się **tereny ciągów pieszo-rowerowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP** do **4KDP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli (z wyłączeniem terenu 1KDP) i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

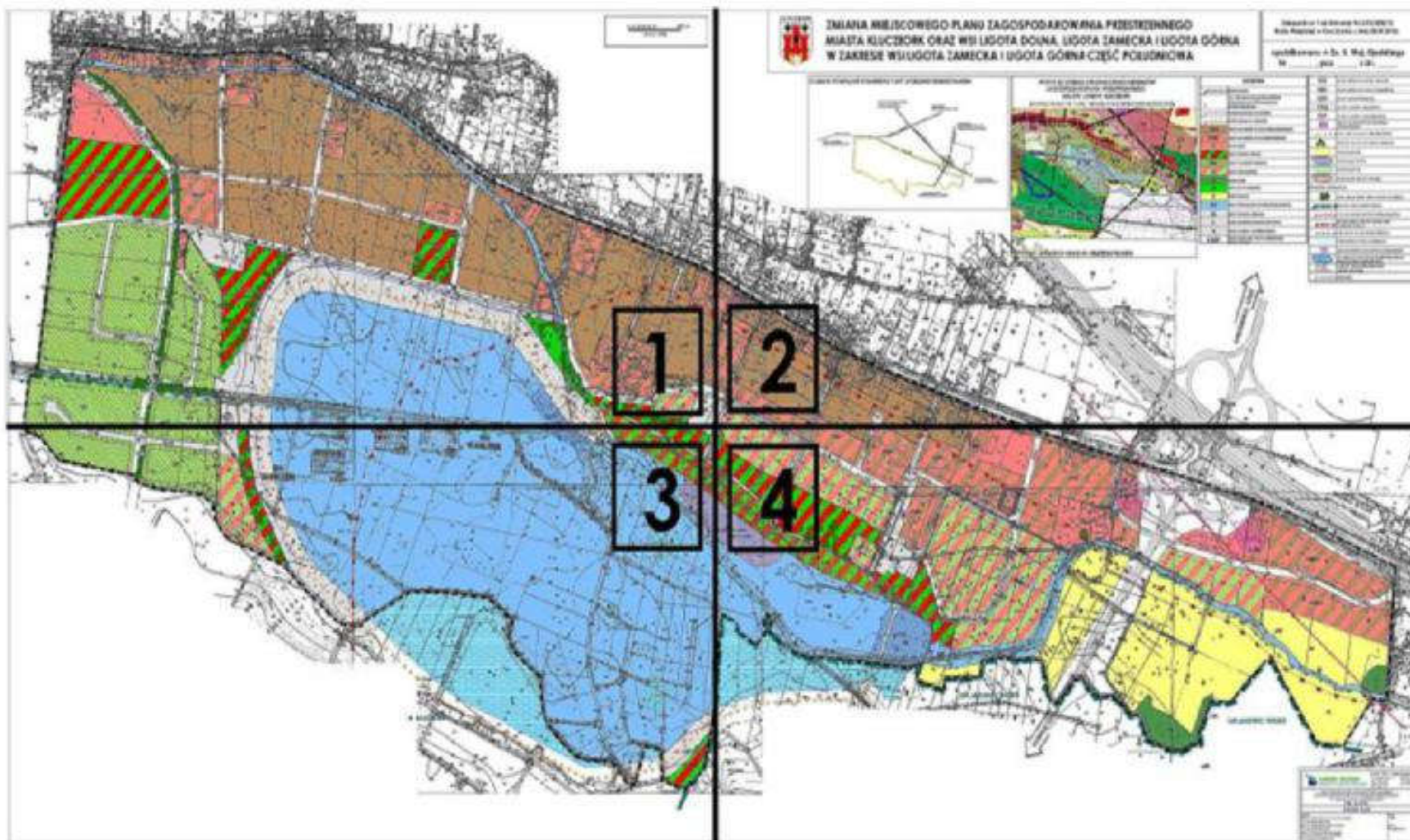
§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

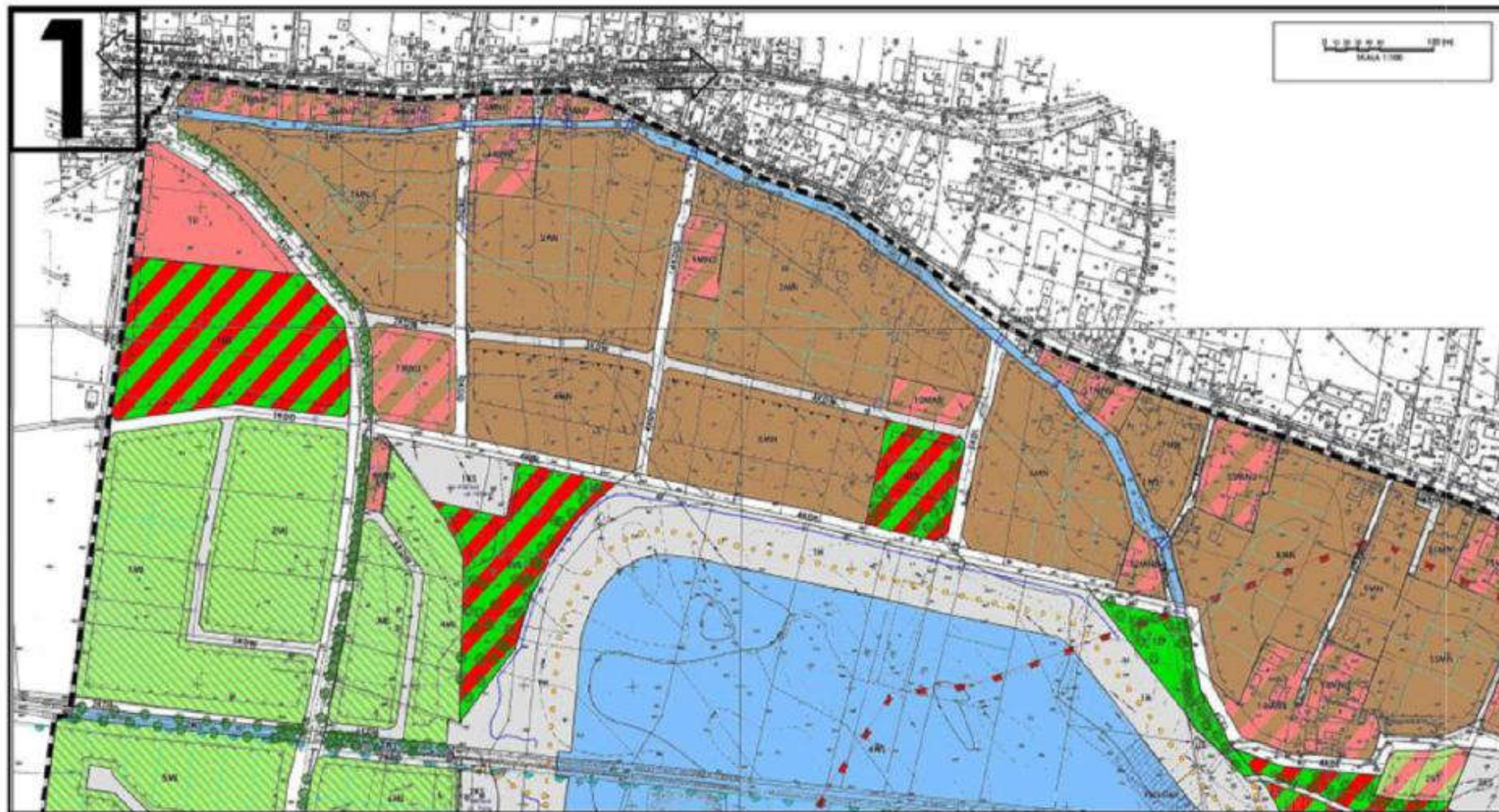
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Kluczborka.

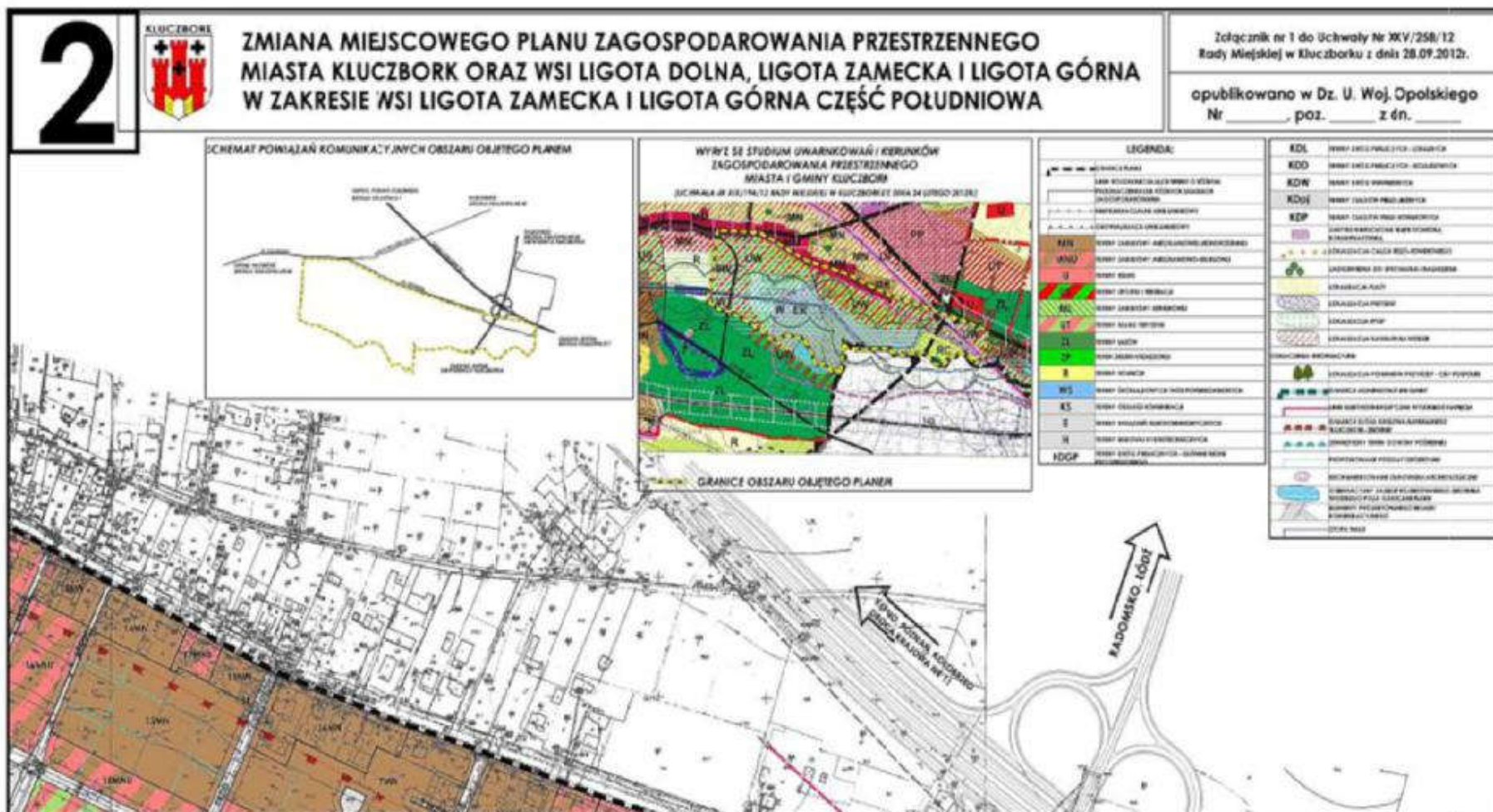
Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Kluczborku

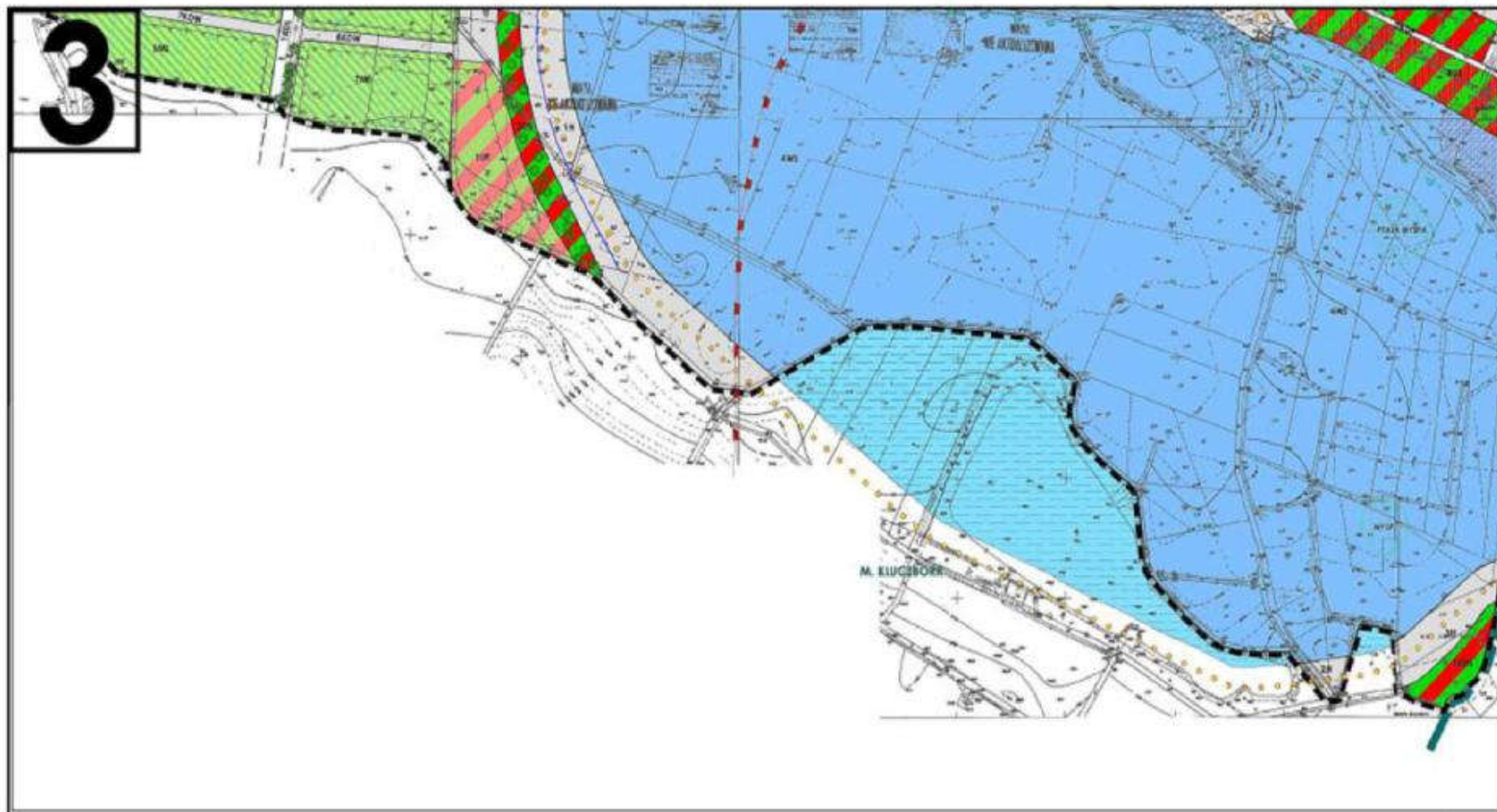
*Krzysztof Lewandowski*

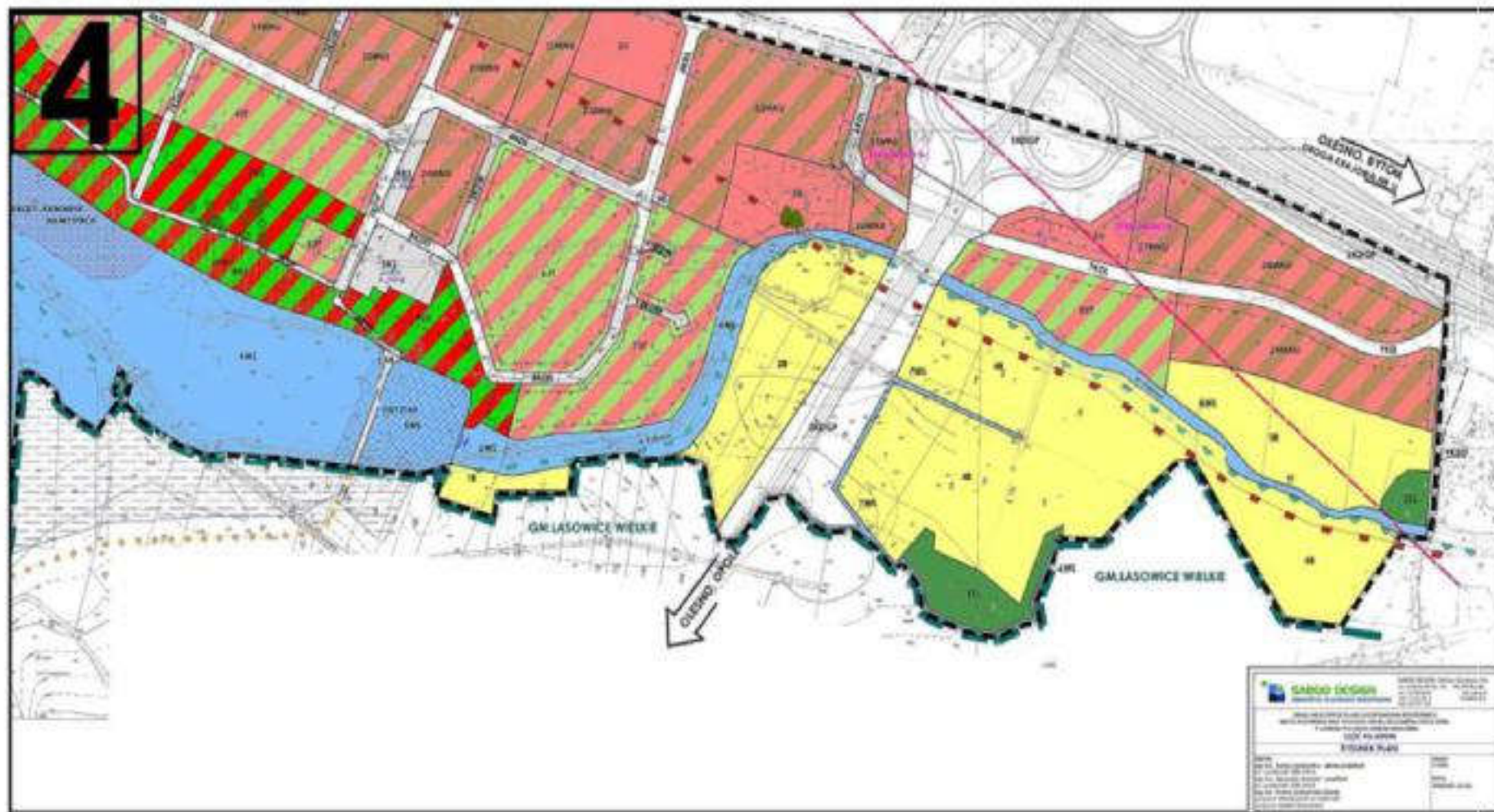
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXV/258/12  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 września 2012 r.











Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXV/258/12  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 września 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, część południowa wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2012 r. do 17 sierpnia 2012 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 31 sierpnia 2012 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 wpłynęło 5 uwag, z czego 1 uwaga została rozpatrzona w całości pozytywnie, 1 uwaga została rozpatrzona pozytywnie w części, a pozostałe nieuwzględnione uwagi zostały rozstrzygnięte w sposób następujący:

- 1) uwaga złożona w dniu 14 sierpnia 2012 r. dotycząca braku zgody na projektowaną drogę na dz. nr 449 i 453 – uwaga nieuwzględniona;
- 2) uwaga złożona w dniu 27 sierpnia 2012 r. dotycząca braku zgody na projektowaną drogę na dz. nr 454 i 455 – uwaga nieuwzględniona;
- 3) uwaga złożona w dniu 30 sierpnia 2012 r. dotycząca braku zgody na projektowaną drogę na dz. nr 585/4 – uwaga nieuwzględniona;
- 4) uwaga złożona w dniu 30 sierpnia 2012 r. dotycząca dopuszczenia możliwości usytuowania obiektów tymczasowych niezwiązanych na stałe z gruntem – sezonowe, tj. pole namiotowe oraz kempingowe (pojazdy kempingowe) oraz obiektów rekreacyjno-gastronomiczne na dz. nr 582 – uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXV/258/12  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 września 2012 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zmianami), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966 ze zmianami), Rada Miejska w Kluczborku określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na innych terenach – za zgodą właścicieli:

wodociągowych,

kanalizacji sanitarnej,

kanalizacji deszczowej.

§ 2.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.