

**projekt**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI  
GOTARTÓW**

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU  
Z DNIA .....

Kluczbork, wrzesień 2022 r.

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU  
Z DNIA .....

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku nr IX/161/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów oraz uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku nr XXVIII/429/21 z dnia 27 stycznia 2021 r. zmieniającą ww. uchwałę, Rada Miejska w Kluczborku stwierdza i uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

Stwierdza się, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r.

**§ 2.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, w granicach określonych na załącznikach nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 do uchwały,
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.**

Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.**

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej,

- 6) rodzaje przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami: MN/U, RM, U, R, IT-K, KDZ, KDW.

#### § 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 2) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz mikroinstalacje OZE (odnawialnych źródeł energii), dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, konstrukcje wiat oraz budowle rolnicze; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w zmianie planu jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe;
- 7) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku zmiany planu;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

#### § 6.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **RM - tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej, towarzyszących budynków i wiat gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych, budowli rolniczych oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami oraz infrastrukturą towarzyszącą) lub/oraz zabudowy usługowej o której mowa w pkt 3;
- 3) teren oznaczony symbolem **U - teren zabudowy usługowej** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków i obiektów usługowych, towarzyszących budynków i wiat o funkcji garażowej i gospodarczej oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 4) teren oznaczony symbolem **IT-K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja** – teren sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem ścieków - przepompownia ścieków wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) teren oznaczony symbolem **R - teren rolniczy** – teren gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego, budowli rolniczych;
- 6) teren oznaczony symbolem **KDZ - teren drogi publicznej** – część drogi klasy „Z” zbiorczej;
- 7) tereny oznaczone symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych** – tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### § 7.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 2) wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych oraz rozbudowywanych części istniejących: budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4, 5, 6;
- 4) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wykluczeniem ich rozbudowy;
- 5) w przypadku rozbudowy, nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, werand i wiatrolapów;
- 6) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków, niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 7) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrolapy, wbudowane garaże;
- 8) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 10) ustala się zakaz stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia dachu oraz dachów o połaciach uskokowych,
- 11) ustala się zakaz stosowania wysuniętych okapów powyżej 1,0 m,
- 12) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach: ceglanych czerwieni, brązów i grafitu;
- 13) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 14) 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;
- 15) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 16) dopuszcza się sytuowanie budynków w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej, na granicy działek budowlanych;
- 17) ustala się następujący sposób lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej:
  - a) równoległe lub prostopadłe 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;
- 18) w przypadku określenia w ustaleniach zmiany planu kierunku kalenicy przebiegającej równoległe lub prostopadłe w stosunku drogi, dopuszcza się tolerancję przebiegu kalenicy do 5°;
- 19) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wynoszącą 20,0m;
- 20) w terenach związanych z zabudową zagrodową dopuszcza się prowadzenie gospodarstw agroturystycznych.

### § 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;

- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN/U, U, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 3) ustala się następujące ograniczenia w zakresie prowadzenia gospodarki zwierzęcej:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami: 1.RM, 2.RM – dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 20 DJP,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem 3.RM ustala się zakaz prowadzenia produkcji zwierzęcej.

#### **§ 9.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej dla zabytków archeologicznych wyznaczoną wokół stanowiska archeologicznego, w granicach której, inwestycje związane z pracami ziemnymi, wymagają przeprowadzenia postępowania w zakresie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

#### **§ 10.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
  - a) 900m<sup>2</sup> – w terenach oznaczonych symbolem MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej łącznie na tej samej działce budowlanej,
  - b) 600m<sup>2</sup> – w terenach oznaczonych symbolem MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 700m<sup>2</sup> – w terenach oznaczonych symbolem MN/U dla zabudowy usługowej oraz w terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą:
  - a) 15,0m – w terenach oznaczonych symbolem MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) 18,0m – w terenie oznaczonym symbolem U oraz w terenach oznaczonych symbolem MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej łącznie na tej samej działce budowlanej;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do osi drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, wynoszący 90° z tolerancją do 25°.

#### **§ 11.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązuje następujące ustalenie: teren oznaczony symbolem 1.U położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, w granicach której obowiązuje: zakaz lokalizacji budynków związanych z żywieniem zbiorowych, obiektów związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych oraz zakaz lokalizacji studni dla celów czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych.

#### **§ 12.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarach zmiany planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z zakazem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
    - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - d) wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków oczyszczonych do wartości normatywnych określonych w przepisach odrębnych do rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych płynących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego.

### § 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszej niż:
  - a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki budowlanej, przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
  - b) dla nowych budynków usługowo - mieszkalnych - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska;
- 2) dla budynków, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą 5% określonej liczby miejsc postojowych dla danego obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe, a w przypadku dróg publicznych w strefach zamieszkania i strefach ruchu, ilość stanowisk należy realizować w liczbie określonej w przepisach odrębnych;
- 3) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, odbywa się poprzez drogę krajową nr 45 oraz drogę powiatową nr 1310 O.

### § 14.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1.KDZ, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1.IT-K, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLWE

#### Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

##### § 15.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1.MN/U** do **9.MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, wynoszące:
    - 900m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 600m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
    - 0,6 – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej albo usługowej na działce budowlanej,
    - 0,8 – w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na działce budowlanej,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
    - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku działek niezainwestowanych,
    - 25% powierzchni działki budowlanej w przypadku działek zainwestowanych,
  - f) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację niezależnie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub łącznie obu tych funkcji,
  - g) dopuszcza się realizację towarzyszących budynków o funkcji garażowej i gospodarczej w formie zespołów zabudowy obsługujących osiedle domów mieszkalnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się możliwość realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych wynoszącą 9,0m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów o funkcji garażowej i gospodarczej, wynoszącą 5,5m,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków:
    - w terenie 1.MN/U - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji garażowej.
    - w terenach: od 2.MN/U do 9.MN/U - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji garażowej i gospodarczej.

##### § 16.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1.RM**, **2RM**, **3.RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej,

- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,0m,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, wiat gospodarczych na płody rolne i maszyny rolnicze, wynoszącą 10,0m,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów garażowych wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych:
    - w terenach 1.RM, 2.RM - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
    - w terenie 3.RM - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków inwentarskich oraz gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. f,
  - f) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15,0m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - h) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m.

## § 17.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,2,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów usługowych wynoszącą 9,0m,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów o funkcji garażowej i gospodarczej, wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,



- c) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- d) ustala się następującą geometrię dachów budynków o funkcji garażowej i gospodarczej: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

#### § 18.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.IT-K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej - kanalizacja**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z systemem odprowadzaniem ścieków.

#### § 19.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren rolniczy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m.

#### § 20.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi publicznej – część drogi lasy „Z” - zbiorczej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: wymiary trójkąta widoczności w obrębie skrzyżowania dróg: 5,0m x 5,0m.

#### § 21.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1.KDW** do **8.KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1.KDW – od 6,0m do 8,0m,
  - b) 2.KDW – od 6,0m do 10,5m,
  - c) 3.KDW – 6,0m,
  - d) 4.KDW – od 5,0m do 7,0m,
  - e) 5.KDW, 7.KDW – 6,0m,
  - f) 8.KDW – od 5,0m do 6,0m,
  - g) 6.KDW – 8,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

### ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 22.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: RM, MN/U, U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

**§ 23.**

Na obszarach objętych zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/161/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2007r.

**§ 24.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

**§ 25.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.