

**Projekt**

z dnia 16 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 1 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVIII/254/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, Rada Miejska w Kluczborku stwierdza i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 w planie 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 planu są obowiązującymi ustaleniami 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) gazociąg wysokiego ciśnienia Tworóg – Komorzno II DN 500, PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 16,3 m;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji: Tworóg – Komorzno I DN 500, PN 6,3 MPa wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości: 130 m, 100 m oraz 60 m;
- 7) granica parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) pomnik przyrody;
- 11) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolami: MN, RM, MW, MN/U, MN/UPk, UPo, U/BS, P/U, RU, E, K, ZP/UPo, ZP, ZN, Z/WS, WS, WP, ZL, R, KS, KDG, KDL, KDD, KDW.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku usługowo - mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: budowle, urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w § 13 pkt 2 lit. b) turet drugie, dojścia, dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub sposób jego zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) powierzchnia działki budowlanej związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 30% powierzchni gruntu związanej ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego,
  - b) powierzchnia całkowita budynku związanego z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku o funkcji związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - c) funkcja usługowa dopuszczona w ustaleniach szczegółowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, może być lokalizowana wyłącznie w parterach budynków, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja może nastąpić niezależnie od przeznaczenia podstawowego);
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku 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;

- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się najbardziej wysunięty odcinek ściany budynku o funkcji podstawowej (nie dotyczy: okapów dachu, balkonów, wykuszy, werand, wiatrołapów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp) lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej drogi - najbliższy punkt tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących, wiat oraz budowli rolniczych;
- 10) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć niekomercyjne usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie oświaty i wychowania, obsługi administracyjnej, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej, ochrony i bezpieczeństwa mieszkańców, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi prowadzone przez podmioty gospodarcze mające na celu uzyskanie zysków finansowych; w ramach funkcji usługowej w zakresie usług komercyjnych, dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na drobnej wytwórczości, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **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 **MN** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **RM** - **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i inwentarskich, konstrukcji namiotowych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, towarzyszących budynków garażowych, gospodarczo - garażowych, wiat, budowli rolniczych oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MN/U** - **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/oraz zabudowy usługowej w postaci budynków i obiektów usługowych z zakresu usług komercyjnych wraz z towarzyszącymi budynkami magazynowymi związanymi z prowadzoną działalnością usługową, budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami, infrastrukturą towarzyszącą, placami związanymi z prowadzoną działalnością, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowo - mieszkalnych;
- 4) tereny oznaczone symbolem **MW** - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi i technicznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) teren oznaczony symbolem **MN/UPk** - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych w zakresie kultury** – teren związany z obiektami realizowanymi w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – świetlica wiejska, przedszkole, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem;
- 6) teren oznaczony symbolem **UPo.1** - **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – obiekty usług oświaty zespołu szkół rolniczych, wraz z towarzyszącymi budynkami

gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingami;

- 7) teren oznaczony symbolem **UPo.2 - teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – obiekt usług oświaty zespołu szkół rolniczych z możliwością lokalizacji internatu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 8) tereny oznaczone symbolem **UPo.3 - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty** – tereny i obiekty dydaktyczne w postaci obiektów administracyjno – socjalnych, gospodarczych, szklarniowych i magazynowych, związanych z działalnością dydaktyczną zespołu szkół rolniczych, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, wiatami, budowlami rolniczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingami;
- 9) tereny oznaczone symbolem **P/U - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków, obiektów i instalacji produkcyjnych, magazynowych i usługowych z zakresu usług komercyjnych, baz transportowych i logistycznych, składów, obiektów związanych z obsługą rolnictwa, wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi, placami związanymi z prowadzoną działalnością, parkingami, infrastrukturą towarzyszącą oraz instalowanymi na dachach budynków urzędów związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej a także wolnostojących urzędów związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 10) tereny oznaczone symbolem **U/BS - tereny zabudowy usługowej, składowej i magazynowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów usługowych z zakresu usług komercyjnych, składowo – magazynowych, baz transportowych i budowlanych, placów składowych oraz placów związanych z prowadzoną działalnością, budynków i obiektów handlu hurtowego, wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 11) teren oznaczony symbolem **RU - tereny ośrodków produkcji rolnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów związanych z produkcją rolną oraz magazynowaniem płodów rolnych, placów składowych i manewrowych w tym przeznaczonych na maszyny i pojazdy rolnicze, budowli rolniczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 12) tereny oznaczone symbolem **E - tereny infrastruktury technicznej - energetyka** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 13) teren oznaczony symbolem **K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzeniem ścieków, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 14) teren oznaczony symbolem **ZP/UPo - teren zieleni parkowej oraz usług publicznych w zakresie oświaty** – teren istniejącego zabytkowego założenia parkowo - pałacowego obejmującego zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków oraz pałac wpisany do gminnej ewidencji zabytków o funkcji usługowej z zakresu usług publicznych - usługi oświaty, funkcji mieszkalnej (internat), z możliwością lokalizacji usług komercyjnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 15) tereny oznaczone symbolem **ZP - tereny zieleni parkowej - park wiejski** – tereny związane z założeniem zieleni o charakterze parkowym;
- 16) tereny oznaczone symbolem **ZN - tereny zieleni nieurządzonej** – tereny związane z naturalnie występującą zielenią wysoką, średnią i niską;
- 17) tereny oznaczone symbolem **Z/WS - tereny zieleni oraz wód powierzchniowych stojących** - tereny zieleni wysokiej, średniej i niskiej, ogrodów przydomowych i sadów oraz zbiorników wodnych;
- 18) tereny oznaczone symbolem **WS - tereny wód powierzchniowych stojących** – tereny zbiorników wodnych – stawy rybne wraz ze strefą brzegową;
- 19) tereny oznaczone symbolem **WP - tereny wód powierzchniowych płynących** – tereny cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych wraz ze strefą brzegową, z możliwością realizacji urządzeń wodnych oraz drogowych obiektów inżynierskich w rejonie przekraczania cieków przez drogi;
- 20) tereny oznaczone symbolem **ZL - tereny lasów** - tereny lasów i gruntów leśnych, z możliwością lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną;

- 21) tereny oznaczone symbolem **R.1 - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego, budowli rolniczych, obiektów gospodarczych i magazynowych związanych z produkcją rolną - z wyłączeniem obiektów hodowlanych zaliczonych do działów specjalnych produkcji rolnej - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 22) tereny oznaczone symbolem **R.2 - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych oraz dróg transportu rolnego, z zakazem lokalizacji budowli rolniczych oraz obiektów gospodarczych związanych z rolnictwem;
- 23) tereny oznaczone symbolem **KS – obsługi komunikacji samochodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów oraz placów manewrowych, w tym dla potrzeb szkoleniowych;
- 24) tereny oznaczone symbolami: **KDG, KDL, KDD - tereny dróg publicznych** – tereny pasów drogowych dróg publicznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych;
- 25) tereny oznaczone symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych** – tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wyznaczone na rysunku 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, 7, 8;
- 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 planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 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 wiatrołapów;
- 6) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków, niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 7) w przypadku nadbudowy lub przebudowy w zakresie zmiany geometrii dachu, istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich, ustala się formę dachu określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, przy czym maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 11,0 m, a kąty nachylenia głównych połaci dachowych muszą mieścić się w przedziale od 25° do 45°;
- 8) w przypadku nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków o dachach dwu - lub wielospadowych w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 9) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy, wbudowanych garaży;
- 10) 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°;
- 11) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 12) ustala się zakaz stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia dachu;
- 13) ustala się zakaz stosowania wysuniętych okapów powyżej 1,0 m,
- 14) ustala się kolorystykę dachów w odcieniach: ceglanych czerwieni, brązów i grafitu;

- 15) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 16) 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;
- 17) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0 m;
- 18) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wynoszącą:
  - a) 45,0 m - lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem RU, P/U,
  - b) 20,0 m - w pozostałych terenach;
- 19) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0 m.
- 20) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych oraz budynków mieszkalnych w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej, na granicy działek budowlanych;
- 21) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 22) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na granicy z sąsiednią działką związaną z zabudową zagrodową lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką związaną z zabudową zagrodową;
- 23) ustala się następujący sposób lokalizacji nowych budynków o dachach posiadających kalenicę:
  - a) w odniesieniu do budynków mieszkalnych:
    - lokalizowanych w terenie 2MN, w odniesieniu do działek na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - kalenicą przebiegającą równolegle w stosunku do obowiązującej linii zabudowy,
    - lokalizowanych w terenie 3MN - kalenicą przebiegającą równolegle w stosunku do dróg wewnętrznych,
    - lokalizowanych w terenie 4MN - kalenicą przebiegającą równolegle w stosunku drogi 1KDD,
    - lokalizowanych w terenie 6MN - kalenicą przebiegającą równolegle w stosunku drogi 9KDW,
    - w terenie 13MN - kalenicą przebiegającą równolegle w stosunku drogi 2KDD,
  - b) w odniesieniu do budynków innych niż mieszkalne, lokalizowanych w terenach, o których mowa w lit. a) oraz wszystkich budynków lokalizowanych w pozostałych terenach:
    - kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi pod kątem prostym,
    - kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi lub w stosunku do podziałów geodezyjnych działek - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi ukośnie;
- 24) w przypadku określenia w ustaleniach planu kierunku kalenicy przebiegającej równolegle lub prostopadle w stosunku drogi, dopuszcza się tolerancję przebiegu kalenicy do 5°;
- 25) 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 planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolami: MW, UPo.2, ZP/UPo – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
  - c) oznaczone symbolami: MN/U, MN/UPk – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,

- d) oznaczony symbolem UPo.1 – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej związanej z serwisem samochodów oraz zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami U/BS ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz prowadzenia hodowli przekraczającej:
  - a) 6 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: 3RM, 4RM, 5RM,
  - b) 60 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM,
  - c) 300 DJP - w terenie oznaczonym symbolem 2RU,
  - d) 350 DJP - w terenie oznaczonym symbolem 1RU.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje obszar wpisany do rejestru zabytków: zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków dec. nr 7/76 z dnia 26.08.1976 r.;
- 2) ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę krajobrazu kulturowego, w granicach której ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
- 3) obejmuje się ochroną, na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następujące obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków:
  - a) budynek pałacu, nr 1,
  - b) dom i budynek inwentarski nr 11,
  - c) dom i budynek inwentarski nr 18,
  - d) szkołę – obecnie świetlicę wiejską nr 33 i 33a,
  - e) budynek gospodarczy przy d. szkole nr 33 i 33a,
  - f) dom nr 30;
- 4) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 2, należy zachować:
  - a) gabaryty budynków,
  - b) kształt i formę dachu - tj. kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość kalenicy i okapu,
  - c) historyczny rodzaj i kolorystykę pokrycia dachowego,
  - d) historyczną kolorystykę elewacji,
  - e) stolarkę okienną i drzwiową, a w przypadku jej wymiany, należy zachować historyczne cechy stolarki w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia.

**§ 10.** W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) pomnik przyrody - dąb szypułkowy (nr rej. woj. 641), położony na działce nr 72/3, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> - w terenie oznaczonym symbolem 2P/U,
  - b) 900 m<sup>2</sup> - w terenach oznaczonych symbolem MN, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - c) 450 m<sup>2</sup> - w terenach oznaczonych symbolami: MN, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - d) 900 m<sup>2</sup> - w terenach oznaczonych symbolem MN/U w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej oraz w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i zabudowy usługowej,
  - e) 450 m<sup>2</sup> - w terenach oznaczonych symbolem MN/U w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i zabudowy usługowej oraz w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej,
  - f) 700 m<sup>2</sup> - w pozostałych terenach;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych działek wynoszącą 20 m;
- 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°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefy kontrolowane od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, PN 6,3 MPa relacji Tworóg – Komorzno I:
  - a) o szerokości 130 m (granice w odległości 65 m od osi gazociągu) - w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej,
  - b) o szerokości 100 m (granice w odległości 50 m od osi gazociągu) - w granicach której ustala się zakaz lokalizacji obiektów zakładów produkcyjnych,
  - c) o szerokości 60 m (granice w odległości 30 m od osi gazociągu) - w granicach której ustala się zakaz lokalizacji parkingów oraz budynków gospodarczych i garażowych, a także zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
- 2) ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego DN 500, PN 6,3 MPa relacji Tworóg – Komorzno II o szerokości 16,3 m, w granicach której ustala się zakaz: lokalizacji składów a także zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
- 3) ze względu na sąsiedztwo obszaru objętego planem z lotniczym urządzeniem naziemnym OR Kluczbork (Ośrodek Radiokomunikacyjny) numer RLUN A/395/2020, dla którego zostały wyznaczone powierzchnie ograniczające zabudowę, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach infrastruktury towarzyszącej, dopuszcza się instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii):
  - a) w postaci instalacji fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków,
  - b) w postaci instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – z ograniczeniem mocy do 500 kW w terenach oznaczonych symbolami P/U oraz z ograniczeniem mocy do 100 kW w pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) 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 uwzględnieniem ograniczeń określonych w pkt 2, z zakazem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 obszarze objętym planem 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:
  - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
  - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą 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 mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu usługowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
  - c) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
  - d) dla nowych budynków usługowo - mieszkalnych - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
  - e) dla nowych budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych pracowników, 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 planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, odbywa się poprzez drogę krajową nr 45.

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

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, UPo, ZP/UPo stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, E, K, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWEPrzeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 7MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 900 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 11,0 m,
  - d) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków usługowych, wynoszącą 6,0 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,

- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
- h) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- i) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 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:
    - 900 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 11,0 m,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - f) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MN, 13MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 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:
    - 900 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równolegle w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,5 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - g) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - h) jako pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **14MN, 15MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zabudowa usługowa – usługi komercyjne,

- b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 900 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,5 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków usługowych, wynoszącą 6,0 m,
  - f) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - h) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - i) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - j) jako pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8MN, 9MN, 11MN, 16MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 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:

- 900 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą: 9,5 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
  - g) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - h) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,3,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w budynku mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

- b) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą: 9,5 m,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
- d) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
- e) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- f) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek zachowania dwóch kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą: 8,0 m,
  - c) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego: dach płaski.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) usługi komercyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% 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 0,7,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych o dachach płaskich, wyłącznie w celu uzyskania dachu dwuspadowego,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach płaskich, wynoszącą 7,0 m,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych, wynoszącą 12,0 m,

- d) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5 m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 42°,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- g) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 42°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) budynek kotłowni,
  - c) usługi komercyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% 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 0,6,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, wynoszącą 7,0 m,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5 m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 42°,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 42°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - e) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 42°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:



- a) infrastruktura techniczna,
  - b) usługi komercyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, wynoszącą 10,0 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) usługi komercyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% 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 0,7,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 12,0 m,
  - b) ustala się zakaz nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dachu płaskim,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5 m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych:
    - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 40°,
    - dach płaski - dla istniejącego budynku,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - f) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 27. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**,
- 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 w obrębie terenów: 1MN/U i 2MN/U, wynoszące:
    - 900 m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej oraz w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i zabudowy usługowej,
    - 450 m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i zabudowy usługowej oraz w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,3,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%,
  - f) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację niezależnie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub łącznie obu tych funkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
    - od 6,0 m do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadłe w stosunku do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równoległe w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą odpowiednio:
    - dla terenów: 1MN/U, 3MN/U - 11,0 m,
    - dla terenu 2MN/U - 9,5 m,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych wynoszącą 10,5 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych wynoszącą 5,5 m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5 m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - h) jako pokrycie dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 28. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) towarzysząca funkcja usługowa;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% 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 0,8,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
    - do 10,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego prostopadle w stosunku do drogi,
    - od 8,0 m do 18,0 m - w przypadku kierunku kalenicy dachu przebiegającego równolegle w stosunku do drogi,
    - do 25,0 m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,5 m,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, wiat gospodarczych na płody rolne i maszyny rolnicze oraz konstrukcji namiotowych, wynoszącą 12,0 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków garażowych wynoszącą 5,5 m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5 m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - g) 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 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
  - h) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15,0 m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu,
  - i) w przypadku konstrukcji namiotowych dopuszcza się dowolną formę dachu,
  - j) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - k) jako pokrycie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. h.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/UPk**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych w zakresie usługi kultury**;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) urządzenia sportowo rekreacyjne, place zabaw;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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 0,6,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wynoszącą 8,0 m,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wynoszącą 11,0 m,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, wynoszącą 5,5 m,
  - d) ustala się następującą geometrię dachu budynku mieszkalnego i usługowego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem zachowania dachu mansardowego na budynku usługowym,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPo.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% 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 0,75,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 8,5 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 20°.

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPo.2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 3,0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynku wynoszącą 11,0 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachu budynku usługowego: dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 40°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne w zakresie oświaty;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15% powierzchni terenu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności wynoszący 0,15,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 11,0 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/UPo**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni parkowej oraz usług publicznych w zakresie oświaty;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nakaz utrzymania zabytkowego parku wraz z murem, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz uzupełnień drzewostanu, zgodnie z historycznym założeniem parkowym,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% powierzchni terenu,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności wynoszący 0,2,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 95% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz nadbudowy budynku zabytkowego pałacu oraz zmiany geometrii dachu.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% 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 0,85,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 15,0 m,
- b) ustala się maksymalną wysokość budowli i instalacji wynoszącą 25,0 m,
- c) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 25,0 m,
- b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1U/BS** do **5U/BS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej, składowej i magazynowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
  - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - w terenie 2U/BS - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 100% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
  - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 0,1,
  - w terenie 2U/BS - 0,3,
  - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 0,5,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
  - w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 0,6,
  - w terenie 2U/BS - 1,4,
  - w terenach: 3U/BS, 4UBS - 2,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:

- w terenach: 1U/BS, 5U/BS - 30% powierzchni działki budowlanej,
- w terenie 2U/BS - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 7,0 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego oraz 9,0 m w przypadku zastosowania dachu dwuspadowego,
- b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny ośrodków produkcji rolnej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna,
- b) drogi transportu rolnego,
- c) urządzenia melioracyjne;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% 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 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 15,0 m,
- b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny obsługi komunikacji samochodowej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) zieleń nieurządzona,
- b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w terenie 2KS ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni terenu.

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej - energetyka;**

2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z energetyką.
- b) obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 10 oraz pkt 17.

§ 40. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, 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:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z kanalizacją.
- b) obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 10 oraz pkt 17.

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1ZP** do **4ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni parkowej - park wiejski**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1R.1** do **19R.1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych, wiat gospodarczych na płody rolne i maszyny rolnicze oraz konstrukcji namiotowych, wynoszącą 12,0 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
  - c) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15,0 m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu,
  - d) w przypadku konstrukcji namiotowych dopuszcza się dowolną formę dachu.

§ 43. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R.2**, **2R.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 44. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren lasów**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0 m,
  - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 45. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1Z/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni oraz wód powierzchniowych stojących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna oraz przyłącza do budynków lokalizowanych w terenach budowlanych,
  - b) dojeżdżalnice i dojazdy do budynków,
  - c) urządzenia melioracyjne.



§ 46. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2Z/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni oraz wód powierzchniowych stojących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) infrastruktura techniczna oraz przyłącza do budynków lokalizowanych w terenach budowlanych,
  - b) wiaty i budynki gospodarcze,
  - c) urządzenia melioracyjne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% powierzchni terenu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych wynoszącą 40 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się maksymalną wysokość wiat i budynków gospodarczych wynoszącą 4,5 m w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 5,5 m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych,
  - c) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 40°.

§ 47. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni nieurządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.

§ 48. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WS** do **4WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych stojących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej.

§ 49. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WP** do **6WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych płynących**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przepusty, drogowe obiekty inżynierskie.

§ 50. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zarządzania terenem: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 17,0 m do 34,0 m.

§ 51. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zarządzania terenem: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 11,0 m do 16,0 m.

§ 52. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - a) 1KDD - od 8,0 m do 11,0 m,
  - b) 2KDD – od 9,0 m do 10,0 m, z poszerzeniem do 14,0m w sąsiedztwie drogi 1KDD,
  - c) 3KDD - od 10,0 m do 16,0 m, z zawężeniem do 5,5 m,
  - d) 4KDD - 8,5 m.

§ 53. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW do 17KDW**, 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 urządzenia terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW - od 3,0 m do 23,0 m,
  - b) 2KDW - od 4,5 m do 20,0 m,
  - c) 3KDW - od 4,5 m do 10,5 m,
  - d) 4KDW - 10,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
  - e) 5KDW - 6,0 m,
  - f) 6KDW - od 6,5 m do 9,5 m,
  - g) 7KDW, 12KDW - 5,0 m,
  - h) 8KDW - od 7,0 m do 9,5 m,
  - i) 9KDW - od 6,0 m do 8,0 m,
  - j) 10KDW - od 7,0 m do 8,5 m,
  - k) 11KDW - od 3,5 m do 9,0 m,
  - l) 13KDW - 8,0 m,
  - m) 14KDW, 15KDW - 8,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
  - n) 16KDW - od 6,5 m do 13,0 m,
  - o) 17KDW - 5,0 m.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 54. 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: MN, RM, MW, MN/U, MN/UPk, UPo, U/BS, P/U, RU, ZP/UPo, R1;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 55. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, zatwierdzony uchwałą XVI/217/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 listopada 2007 r.

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

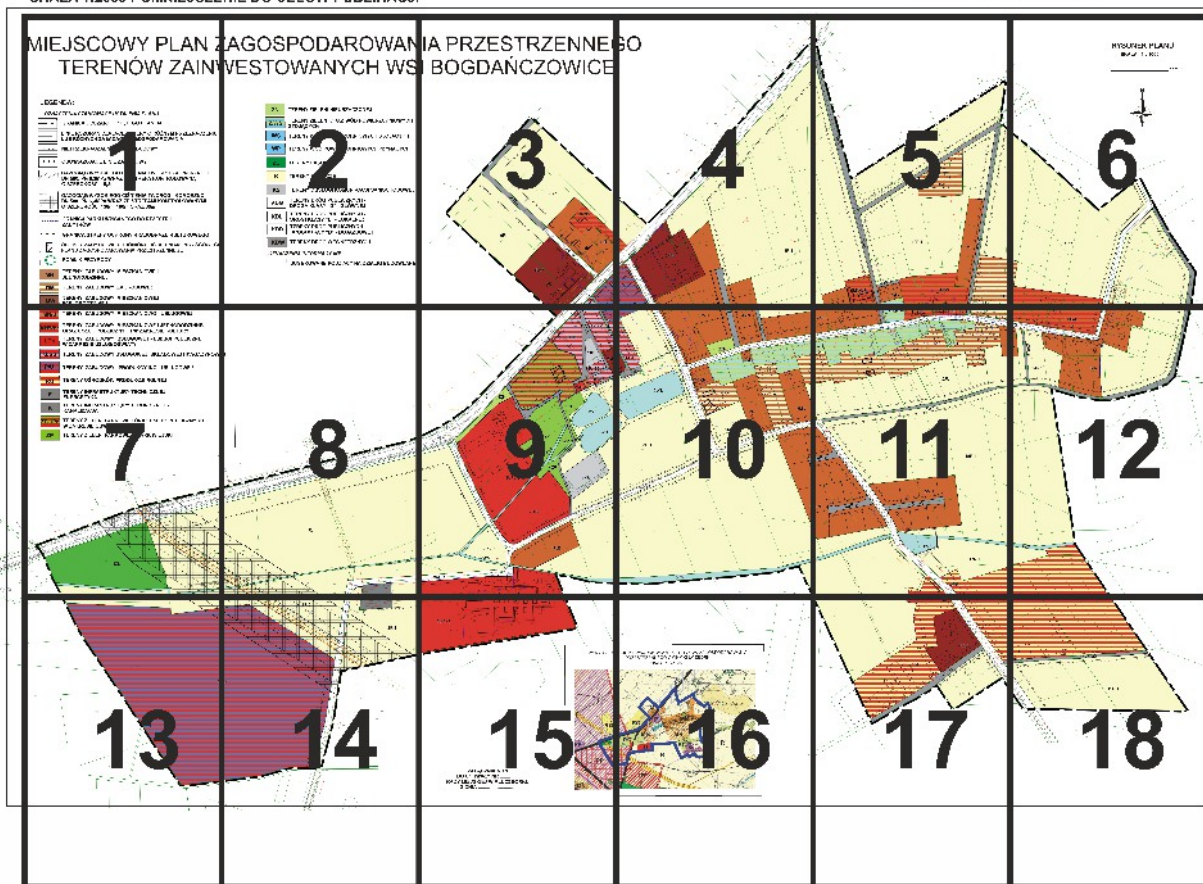
**Janusz Kędzia**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BOGDAŃCZOWICE

RYSunEK PLANU  
PODZIAŁ NA ARKUSZE

SKALA 1:2000 POMNIEJSZENIE DO CEŁÓW PUBLIKACJI

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU  
Z DNIA .....


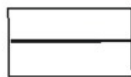
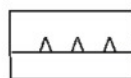
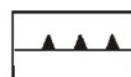


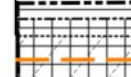
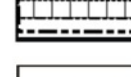






# MIEJSCOWY PLAN Z TERENÓW ZAINW

# 1

## LEGENDA:

### OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- |   |  |
|---|--|
|    | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  |
|   | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY  |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY  |
|  | GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA TWORÓG - KOMORZNO II DN 500, PN 6,3MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 16,3m                   |
|  | GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA TWORÓG - KOMORZNO I DN 500, PN 6,3MPa WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI O SZEROKOŚCI 130m, 100m ORAZ 60m. |
|  | GRANICA PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW   |
|  | GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO  |
|  | OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  |
|  | POMNIK PRZYRODY  |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ   |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ   |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ   |

# ZAGOSPODAROWANIE WYSTAWIANYCH WS

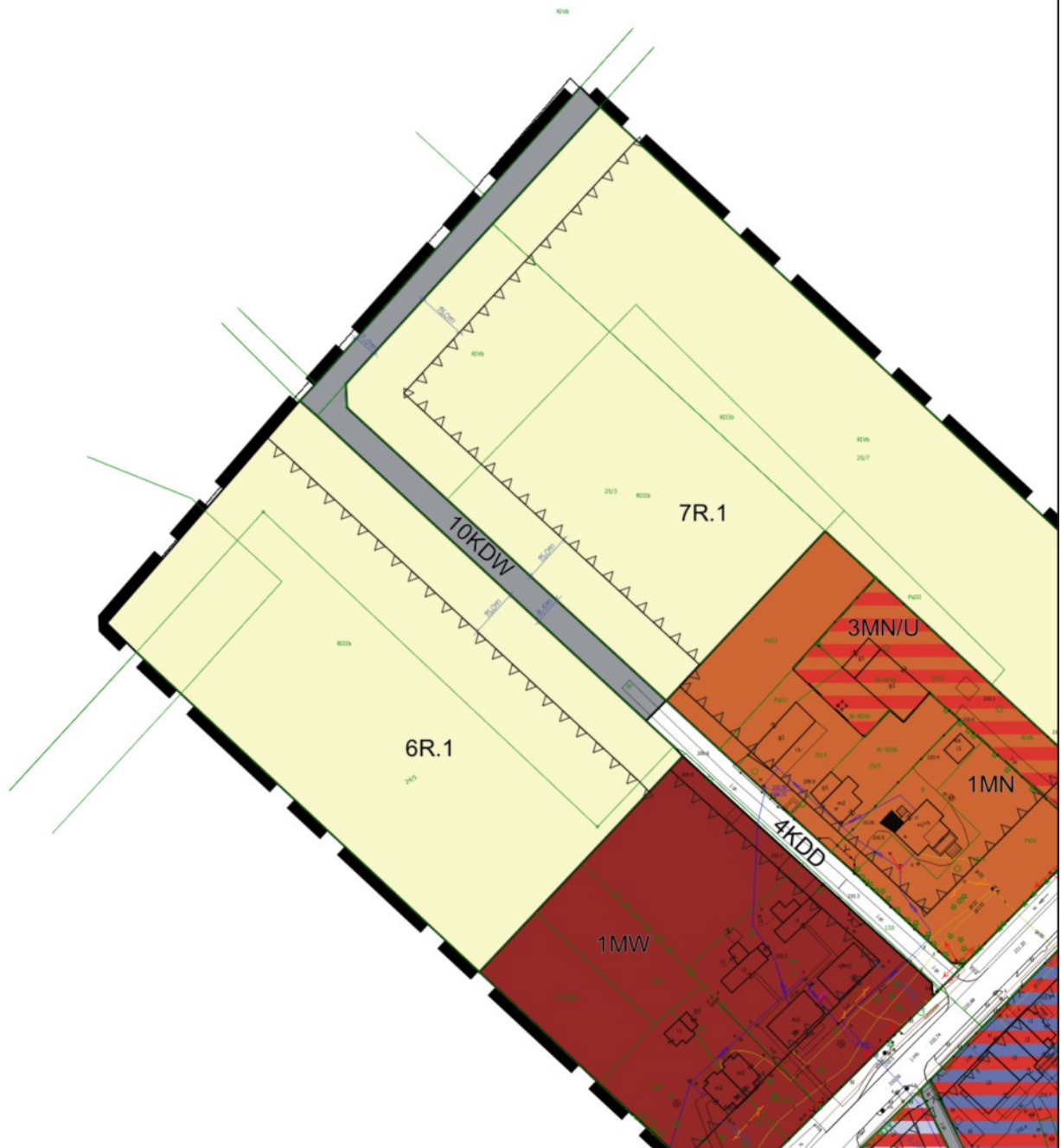
## 2

<b>ZN</b>	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
<b>Z/WS</b>	TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
<b>WS</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
<b>WP</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
<b>ZL</b>	TERENY LASÓW
<b>R</b>	TERENY ROLNICZE
<b>KS</b>	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
<b>KDG</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "G" - GŁÓWNEJ
<b>KDL</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY "L" - LOKALNEJ
<b>KDD</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>	
	SUGEROWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE



# IA PRZESTRZENNE I BOGDAŃCZOWICE

## 3



GO

4





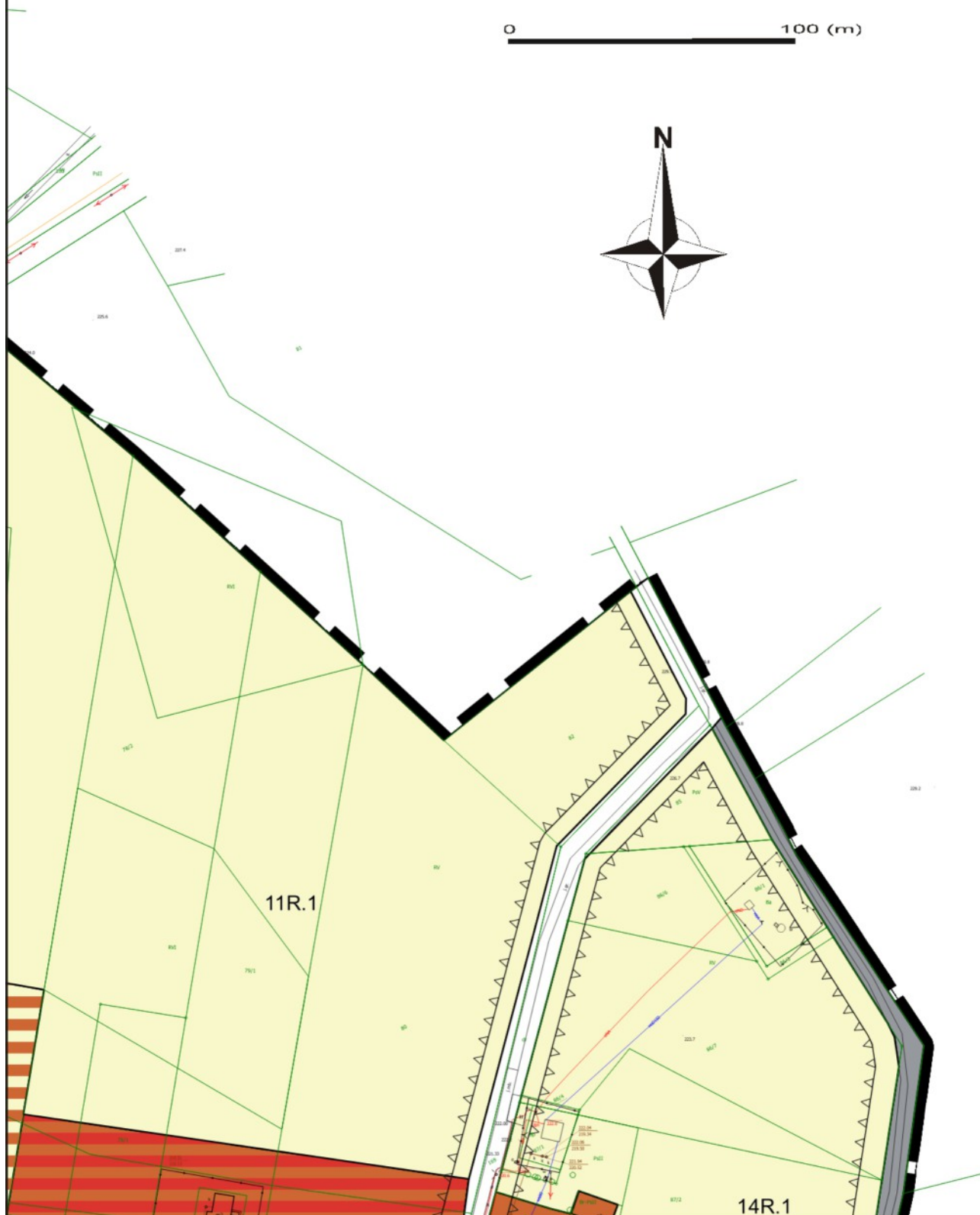


# 6

## RYSUNEK PLANU

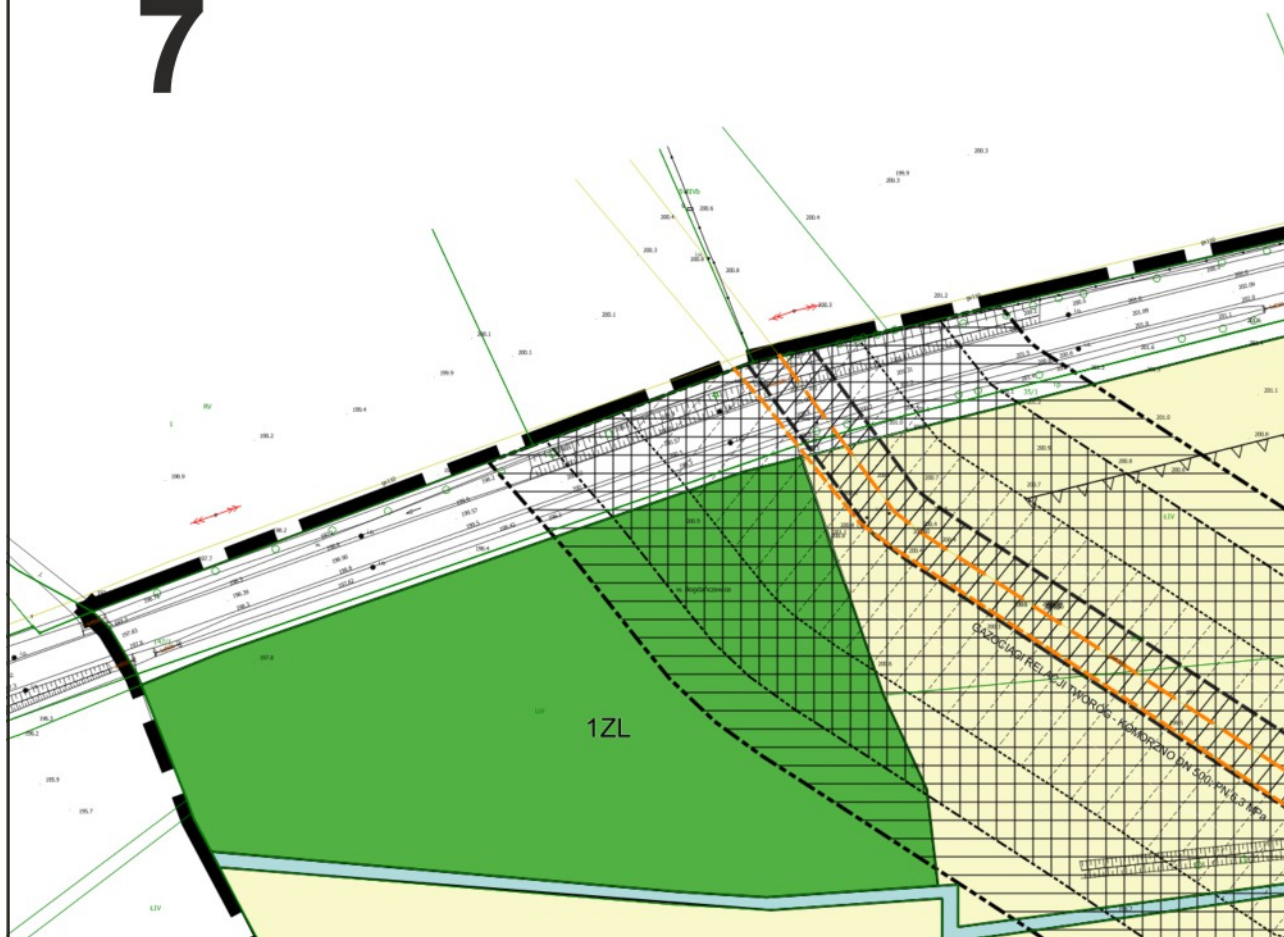
SKALA 1 : 1000

0 100 (m)



<b>MN/U</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
<b>MN/UPk</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH W ZAKRESIE KULTURY
<b>UP<sub>o</sub></b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE W ZAKRESIE USŁUG OŚWIATY
<b>U/BS</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SKŁADOWEJ I MAGAZYNOWEJ
<b>P/U</b>	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
<b>RU</b>	TERENY OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ
<b>E</b>	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA
<b>K</b>	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
<b>ZP/UP<sub>o</sub></b>	TERENY ZIELENI PARKOWEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH W ZAKRESIE OŚWIATY
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI PARKOWEJ - PARK WIEJSKI

7





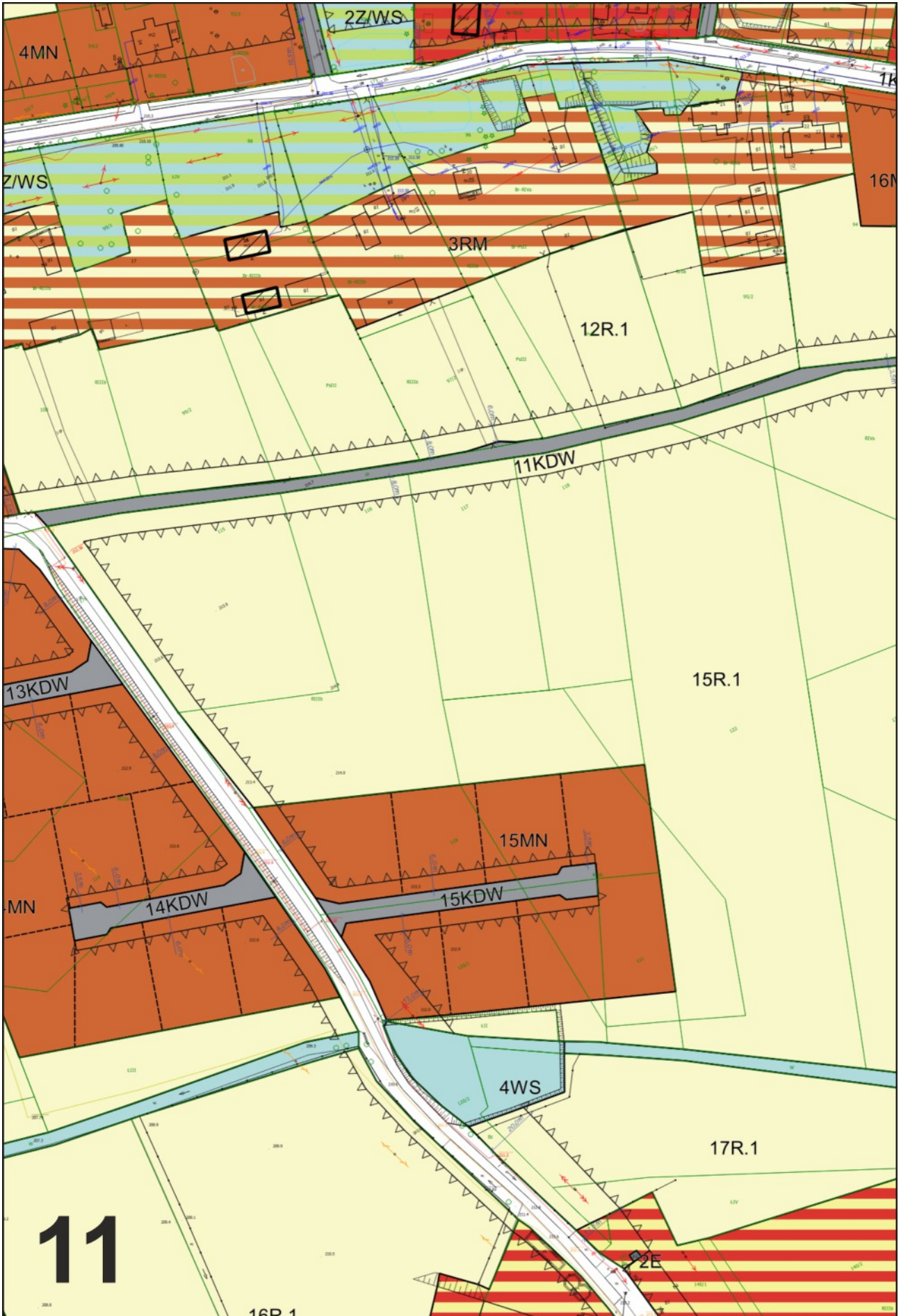


9

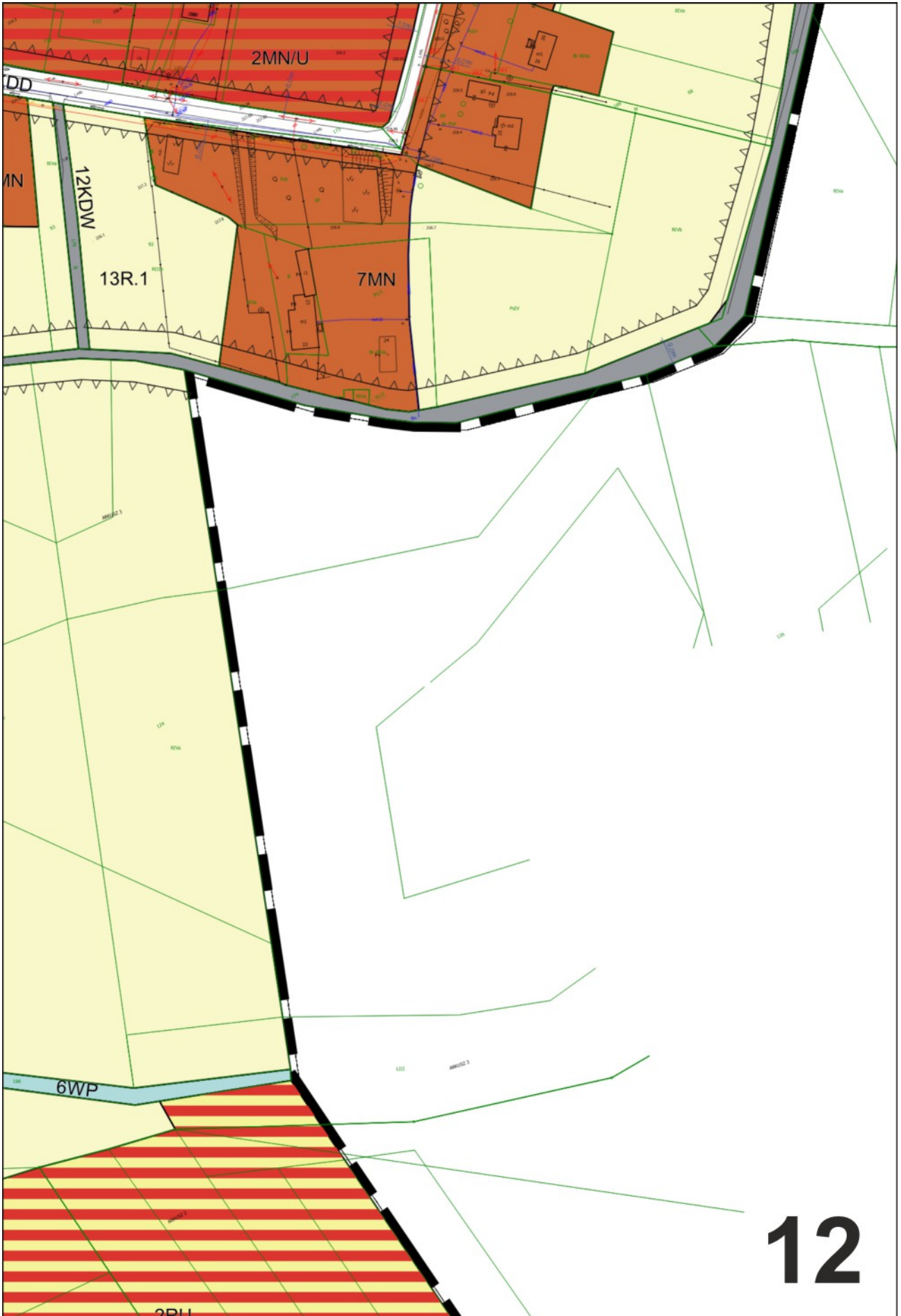




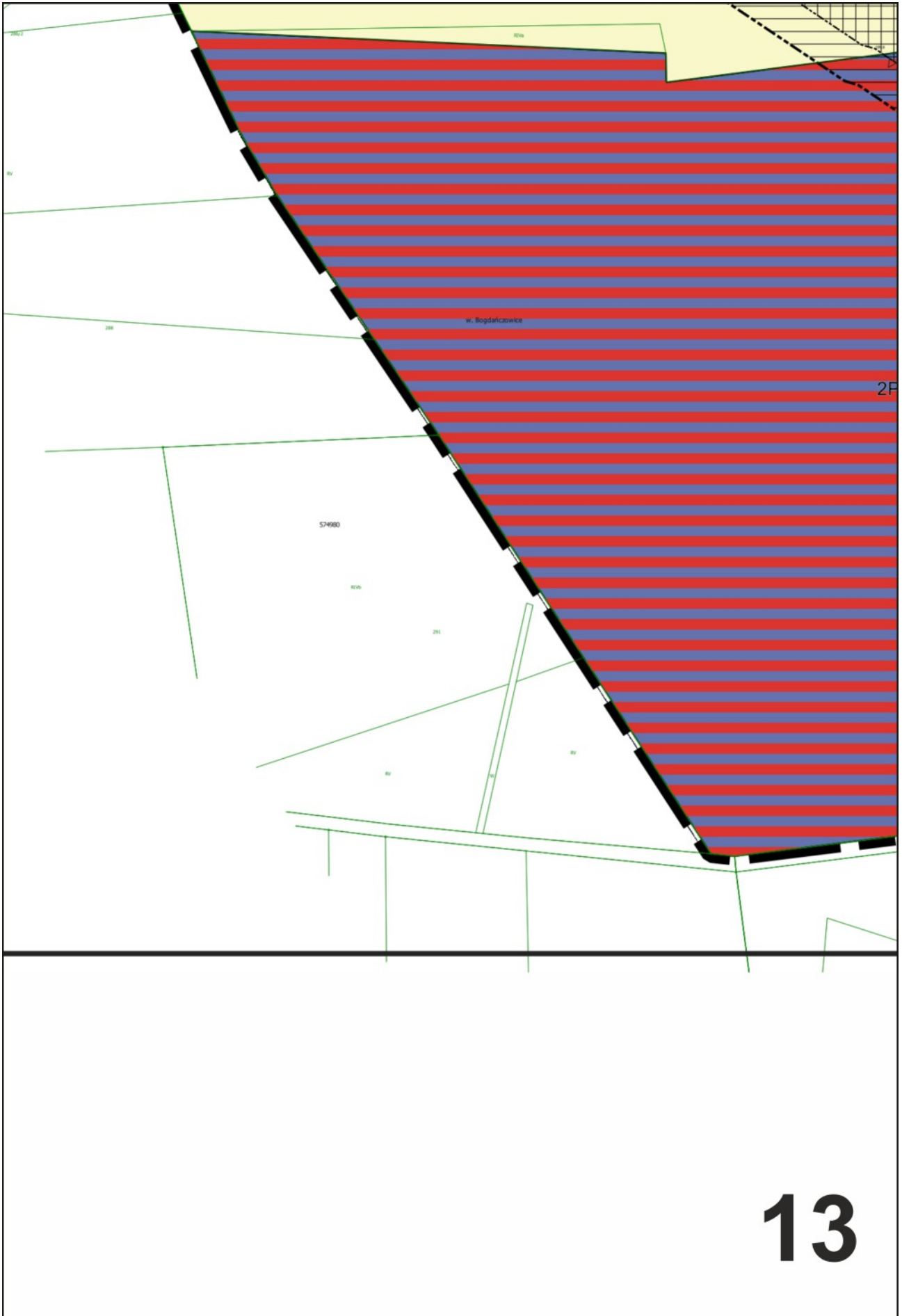




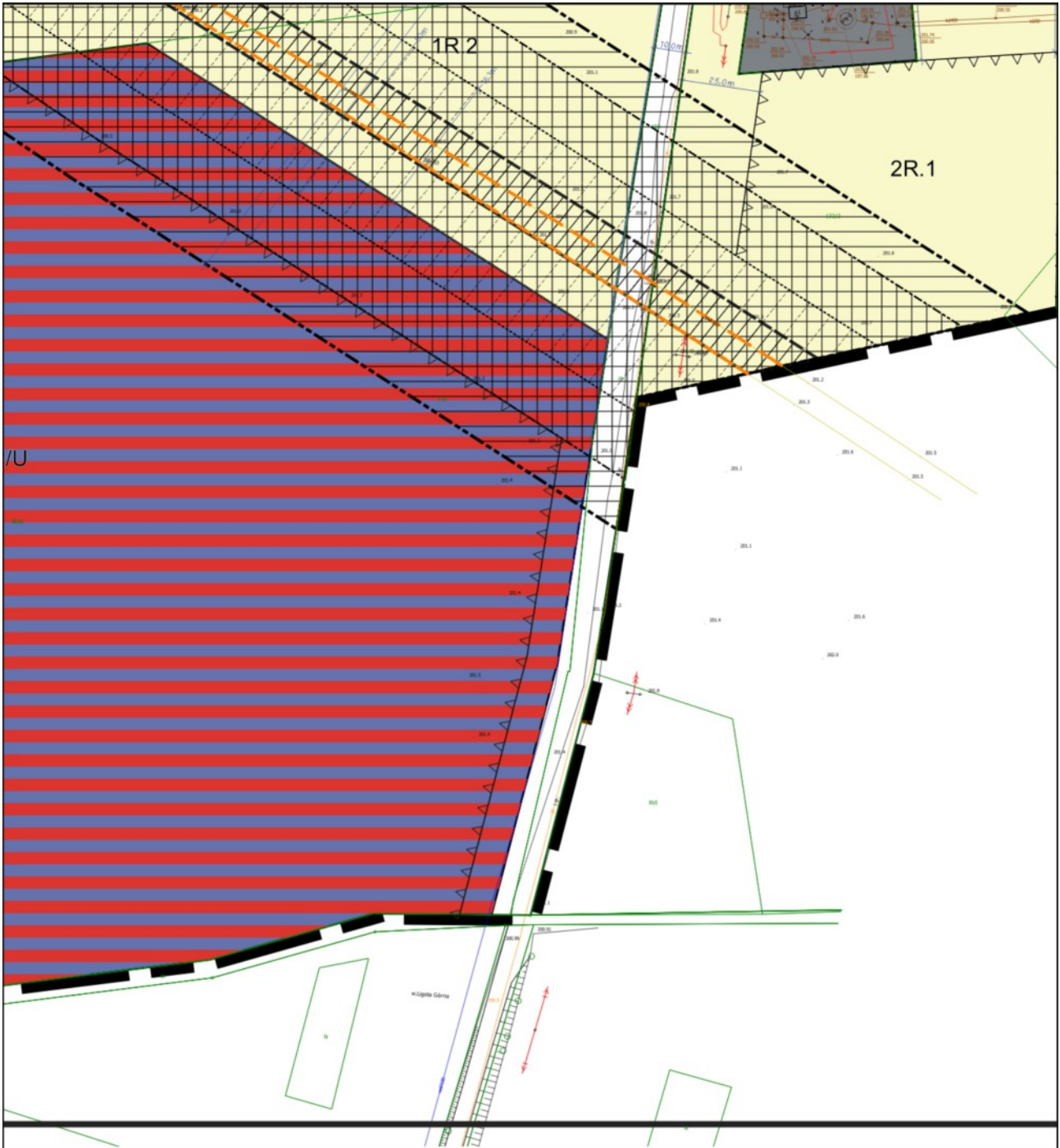


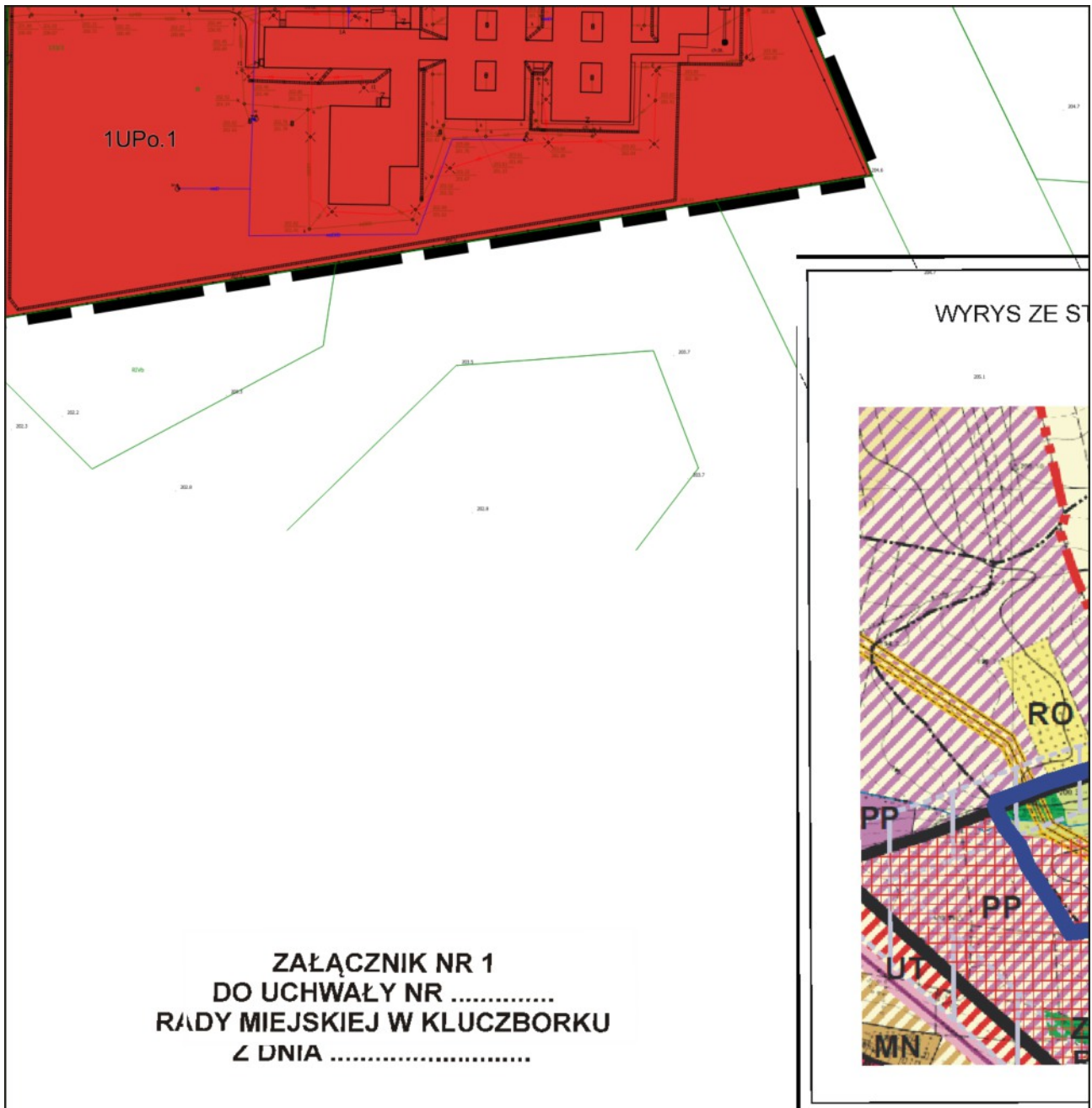






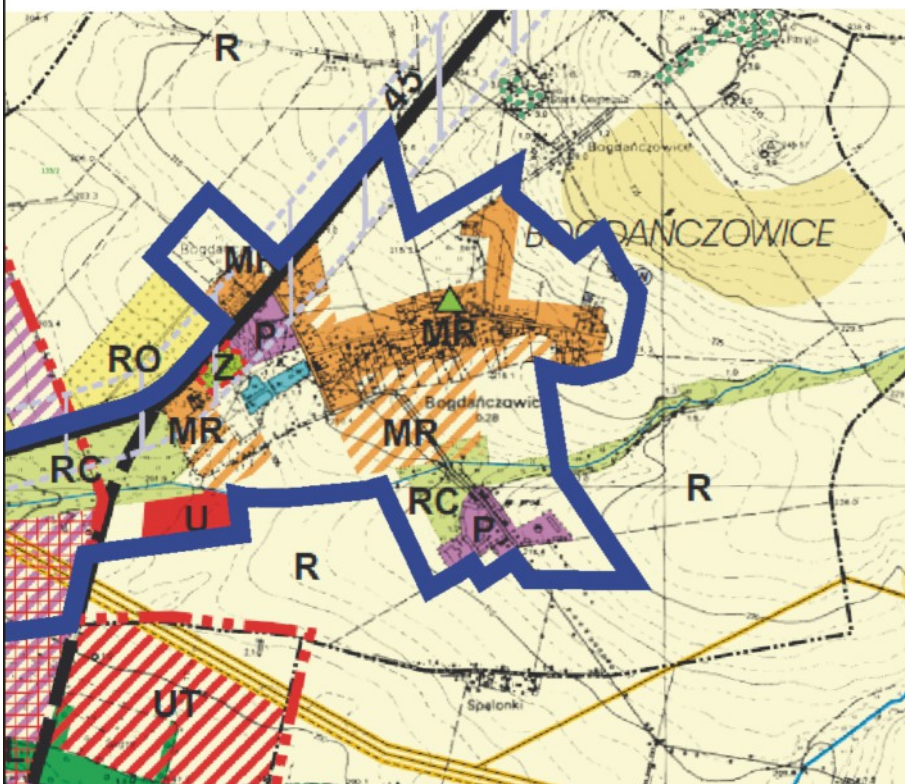
13



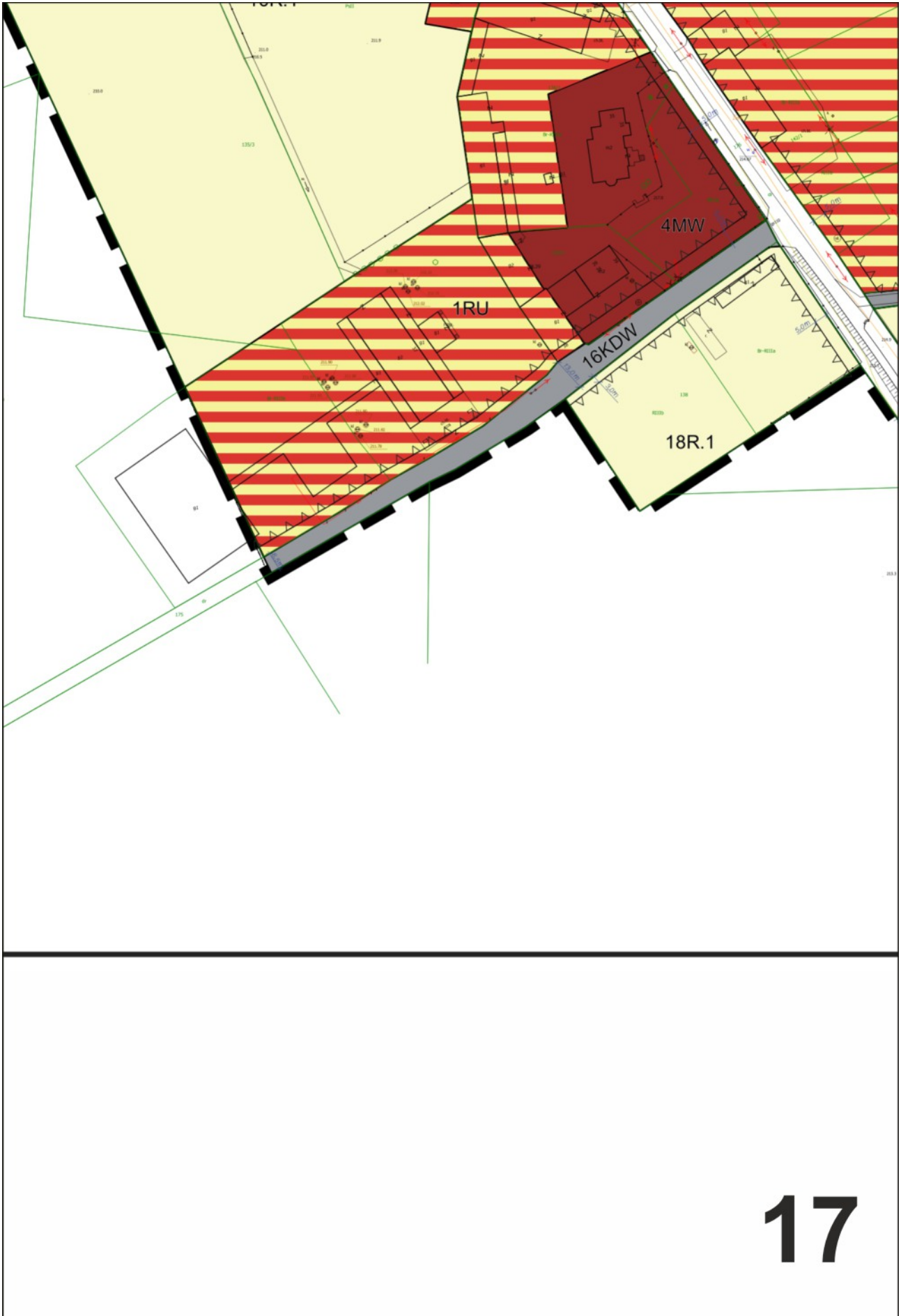


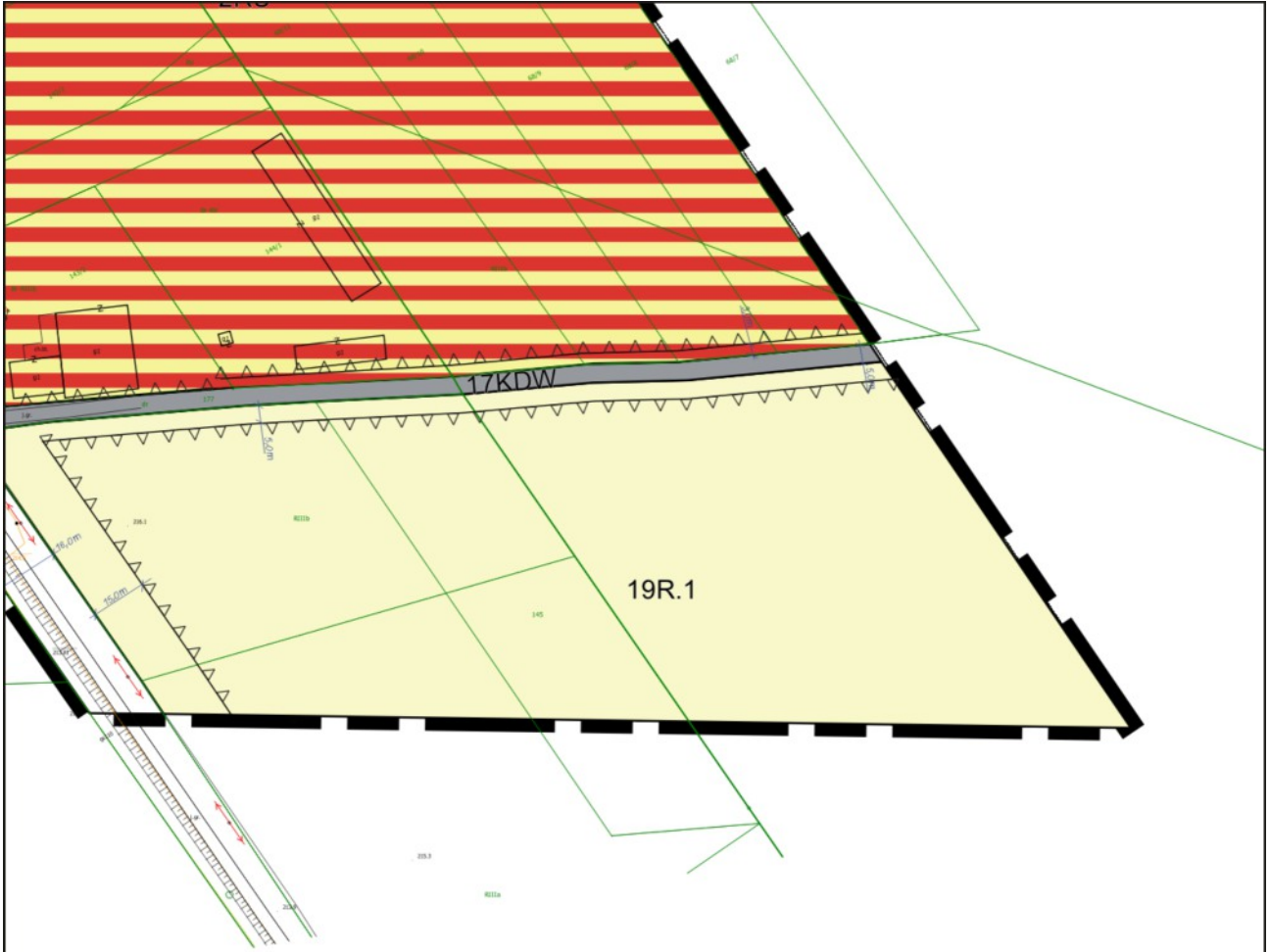
**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU  
Z DNIA .....**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK  
SKALA 1 : 20 000









18

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 1 marca 2023 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

### **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BOGDAŃCZOWICE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tDz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga wniesiona w dniu 01.12.2022 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 26 października 2022 r. do 17 listopada 2022 r. z terminem wnoszenia uwag określonym na dzień 02.12.2022r., dotycząca zmiany przeznaczenia obszaru na działce nr 40/2 z terenu oznaczonego symbolem 2ZP na teren 2ZP/UPo3, w celu umożliwienia rozbudowy jednego z budynków internatowych.

W świetle braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z zapisem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork, uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Kluczborka.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: uwaga przyjęta / uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 1 marca 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH**

### **W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BOGDAŃCZOWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.zm.), Rada Miejska Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.2. Zadania własne gminy obejmują modernizację dróg gminnych.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.4. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 1 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/254/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, Burmistrz Miasta Kluczborka przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest uporządkowanie zapisów obecnie obowiązującego planu oraz rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły na przestrzeni ostatnich kilku lat. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w 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.

Plan został uchwalony w roku 2021 uchwałą Nr XXIX/443/21 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2021 r. Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym IN.I.743.21.2021.KM z dnia 2 kwietnia 2021 r. stwierdził nieważność w całości uchwały ze względu na:

- 1) naruszenie trybu sporządzania planu poprzez brak uzgodnienia w ustawowym terminie z zarządcą drogi – Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad,
- 2) brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, dla terenu 16MN, wprowadzonego po uwzględnieniu uwagi wniesionej do projektu planu w toku wyłożenia do wglądu publicznego oraz nieścisłość zawartą w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą braku wyszczególnienia numeru działki 55/2 (omyłka pisarska),
- 3) naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz par. 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia z dnia 26.08.2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) poprzez pominięcie w obowiązkowych ustaleniach planu istniejącej linii gazociągu wysokiego ciśnienia oraz sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV

W ponownie uchwalonym planie uzyskano stosowną zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla dodatkowo wprowadzonego terenu 16MN. Ponadto Minister sprostował nieścisłości w zakresie działki nr 55/2. W toku dalszego postępowania uzyskano uzgodnienie GDDKiA jako zarządcy drogi (dodatkowo ponawiając wystąpienie o opinie i uzgodnienia do pozostałych organów i instytucji). W treści uchwały wskazano gazociągi wysokiego ciśnienia – jako obowiązujące ustalenia planu. Z uwagi na brak oznaczenia na podkładzie mapowym wszystkich odcinków linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wycofano z rysunku planu oznaczenie graficzne linii SN, ponieważ ich orientacyjny przebieg na niektórych odcinkach stałby w sprzeczności z ustaleniami planu wskazującymi przebieg sieci jako oznaczenie obowiązujące. Podobnie jak w przypadku innych sieci: niskiego napięcia, sieci wodociągowych, teletechnicznych, kanalizacyjnych itp. niezależnie od powyższego, obowiązują na etapie projektowania nowych inwestycji przepisy i normy budowlane.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  - 1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.
  - 2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W celu zachowania walorów historycznych miejscowości, ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków.
  - 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych,

dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.  
Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
  - wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
  - ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.  
Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności.  
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.  
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.  
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - KDG, UPO, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - KDD, K, E, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.  
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną i gaz, jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego. Na etapie dwóch wyłożeń do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu nie wprowadzono nowych trendów położonych w znacznej odległości od istniejącej sieci wodociągowej, co pozwala zapewnić nowym inwestycjom właściwe warunki rozwoju.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu lokalizowano nową zabudowę w formie uzupełnień istniejącej tkanki w bezpośrednim sąsiedztwie układu drogowego co zapewnia optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem.
- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany przez środki publicznego transportu zbiorowego.
- 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
- 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.

4. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego

przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

5. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVII/246/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork z dnia 31 sierpnia 2016 r. iż plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Bogdańczowice jest aktualny. Jednocześnie, zgodnie z opracowaniem p.n. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork", aktualizacja planu znajduje się w trakcie opracowania.
6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Przewiduje się jedynie modernizację dróg gminnych w ograniczonym zakresie.

Burmistrz Miasta Kluczborka

**Jarosław Kielar**