



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 14 kwietnia 2015 r.

Poz. 987

### UCHWAŁA NR VII/61/15 RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia 26 marca 2015 r.

#### **w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą nr XXI/219/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice oraz po stwierdzeniu, że zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012 r., Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice przyjętego uchwałą nr XXVI/332/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. zwaną w dalszej treści zmianą planu.

2. Zmiana planu, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszar przedstawiony w skali 1:1 000 na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały – rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie określono:

- 1) obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) terenów górniczych,

- b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami;
- 4) terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) identyfikacyjne oznaczenia literowe i cyfrowe poszczególnych terenów;
- 6) pasy zieleni wysokiej projektowanej;
- 7) przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne;
- 8) dominanta;
- 9) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zabytek nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) obszar podlegający ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych – granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 3) obiekt małej architektury;
- 4) proponowane podziały działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) istniejące budynki;
- 6) wskazane w wybranych miejscach wymiary:
  - a) odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu,
  - b) szerokości dróg;
- 7) powierzchnie terenów;
- 8) wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice przyjętej uchwałą nr XXVI/332/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. z naniesioną granicą obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3.1. Następujące terminy stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku;
- 2) **elewacja frontowa** – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, z których najczęściej prowadzi główne wejście do budynku;
- 3) **liczba kondygnacji** – liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku;

- 4) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 5) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów, a także hodowla zwierząt;
- 6) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczególnych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 7) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku zmiany planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji zmiany planu;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach zmiany planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach zmiany planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m;
- 11) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP;
- 12) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 13) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 14) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną;
- 15) **stawka procentowa** – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133, z 2015 r. poz. 22, z późn. zm.);
- 16) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** – obszar rozciągający się w zasięgu 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują odległości w zabudowie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w przepisach odrębnych;
- 17) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży itp.);
- 18) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i wyróżniony identyfikacyjnym oznaczeniem literowym i cyfrowym;
- 19) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 20) **urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.;
- 21) **usługi podstawowe** – usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury

i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze;

- 22) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 21, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze;
- 23) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;
- 24) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 25) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 26) **zmiana planu** – fragment zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice, przyjętej uchwałą nr XXVI/332/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r., w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zmieniony niniejszą uchwałą.

**§ 4.1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usługowej publicznej – kościół, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UP**;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **US**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**;
- 8) teren cmentarza, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZC**;
- 9) tereny rolne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R**;
- 10) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KS**;
- 11) tereny dróg publicznych:
  - a) drogi lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDL**,
  - b) drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 5.1.** Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w zmianie planu wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:

- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w zmianie planu wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
  - 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w zmianie planu linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w zmianie planu linii rozgraniczającej;
  - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie zmiany planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w zmianie planu linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
  - 8) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:
    - a) równoległe lub prostopadłe do granic działki,
    - b) w przypadku działki o nieregularnych granicach – tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z linii podziału działki budowlanej,
    - c) w przypadku, gdy działka sąsiednia jest zabudowana – w nawiązaniu do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej;
  - 9) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy realizować wyłącznie w granicach terenów i działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą;
  - 10) na terenach przeznaczonych na realizację dróg publicznych oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania i stref ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne.

2. Wyznacza się przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, dla których obowiązuje zastosowanie jednolitego zagospodarowania terenu, w tym:

- 1) wykonanie jednolitego projektu zieleni, oświetlenia i małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

#### § 6.1. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MN, MN/U, U, UP** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) działalność realizująca ustalenia niniejszej zmiany planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w zmianie planu, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

6) wyznacza się tereny w ramach innego przeznaczenia podstawowego, na których obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej projektowanej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu.

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

- 1) określa się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku zmiany planu: Borkowice – kapliczka przy ul. Wiejskiej (przy domu nr 21);
- 2) dla obiektu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - b) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
  - c) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,
  - d) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
  - e) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa – w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku zmiany planu staje się nieobowiązujące;
- 3) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału na działki budowlane:**

- 1) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów;
- 2) zgodnie z określoną na rysunku zmiany planu linią podziału geodezyjnego, przy czym dopuszcza się zmianę szerokości frontu działki w dostosowaniu do projektowanej zabudowy oraz odchylenie kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie większe niż 10°;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek budowlanych:
  - a) skrajnych, pod warunkiem, że jej szerokość mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
  - b) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki budowlanej o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że jej szerokość mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
  - c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości;
- 4) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami zmiany planu, wydzielanie działek gruntu przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek budowlanych przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami zmiany planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

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

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

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia zmiany planu dopuszczają zabudowę;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia zmiany planu dopuszczają zabudowę.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia zmiany planu dopuszczają zabudowę;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia okresowego odbioru i oczyszczenia w komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego zmianą planu nastąpi, po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

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

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

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów;
- 2) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych – odległość urządzenia od terenu, na którym zmiana planu przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 10.1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, o zasięgu 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu; zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy określają przepisy odrębne.

## **Rozdział 2** **Przepisy szczegółowe**

§ 11.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MN-1** i **1MN-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
- 3) dopuszcza adaptacje istniejących urządzeń gospodarki rolnej (remonty, przebudowę) bez prawa ich rozbudowy;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;



- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $30^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ ,
  - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - d) obowiązek stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej lub ich imitacji;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, w tym pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej, wynosi od 8 do 16 m;
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
- a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
  - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać  $60 \text{ m}^2$  (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
  - e) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , dopuszcza się wysokość do 5.5 m;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.30;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.45 powierzchni działki;
- 12) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) max – 0,6,
  - b) min. – 0,1.

#### 4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m;
- 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi od  $700 \text{ m}^2$ ;
- 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi od 600 m;
- 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z przylegającej drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 12.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2MN/U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła z wyłączeniem usług zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni,

d) urządzenia gospodarki rolnej, na istniejących działkach zabudowy zagrodowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;

3) zakazuje się lokalizowania wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;

4) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;

5) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;

6) w zakresie kształtowania dachów na pozostałych terenach ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych, wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°– 45°,

c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji;

7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 6 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11 m;

- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m;
- 11) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 25 m;
- 12) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
  - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 60 m<sup>2</sup> (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
  - d) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°–45°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m;
- 13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.45;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;
- 15) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) max – 0,8,
  - b) min. – 0,3.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m;
- 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m<sup>2</sup>;
- 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 13.1.** Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **3RM-1** i **3RM-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 20 DJP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **3RM-1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7.

4. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

- 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;
- 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale  $20^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ ;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i gospodarczych wynosi od 8 do 18 m;
- 8) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 9) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12 m;
- 10) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):
  - a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
  - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
  - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
  - d) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , dopuszcza się wysokość do 5,5 m;
- 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.

6. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m<sup>2</sup>;
- 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

8. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **3RM-2** strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

9. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 14.1.** Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **4U-1** i **4U-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła z wyłączeniem usług zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi użyteczności publicznej,
  - b) inne usługi, nie wymienione w pkt 1,
  - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - e) parkingi terenowe,
  - f) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - g) zieleni.

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

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

- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
  - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
  - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
  - 4) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°–45°;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych wolnostojących wynosi od 6 do 20 m;
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
  - 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
    - a) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy budynku usługowego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
    - b) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°–45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.40;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;
  - 10) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) max – 0,8,
    - b) min. – 0,3.

#### 4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z przylegających dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

#### 6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **4U-2** strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

#### 7. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 15.1. Ustala się **teren zabudowy usługowej publicznej – kościół**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5UP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego;
- 2) uzupełniające:
  - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, niewymienione w pkt 1,
  - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe, służące do wykonywania funkcji biurowych,
  - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

- d) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- e) zieleń.

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

- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych;
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej lub ich imitacji,
  - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 4) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale  $20^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m;
- 6) wysokości, o których mowa w pkt 5, nie dotyczą istniejącego obiektu kościoła;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.40;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;
- 9) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) max – 0,8,
  - b) min. – 0,3.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust. 2.

4. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2 – zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z przylegających do niego dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
  - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 16.1.** Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **6US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak hale sportowe, boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych,
- b) usługi użyteczności publicznej w zakresie oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji;

2) uzupełniające:

- a) parkingi terenowe,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;
- 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie może przekroczyć 12 m;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0,40;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;
- 6) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) max – 0,8,
- b) min. – 0,3.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust. 2.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z przylegającej drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach zabudowy usługowej,
  - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 17.1.** Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **7ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery;
- 2) uzupełniające:
  - a) parking terenowy, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni terenu,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,



- c) zbiorniki wodne o charakterze ozdobnym,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z przylegających dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 18.1.** Ustala się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8ZC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarz rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekt sakralny (kaplica),
  - b) obiekt socjalno – administracyjny,
  - c) obiekty higieniczno – sanitarne,
  - d) urządzenia towarzyszące i zieleń.

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

- 1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
  - a) wysokość dominanty może przekraczać do 30% wysokości obiektu,
  - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° – 45°,
  - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla dominanty (wieży, dzwonnicy itp.).

3. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

- 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;
- 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **12KDD** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **13KDW-2**, poprzez teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **10KS-1**;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 19.1.** Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **9R-1** i **9R-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny gospodarki polowej, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 13, lokalizowana wyłącznie w pasie 30 m od wyznaczonych na rysunku zmiany planu terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z przylegających dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 20.1.** Ustala się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **10KS-1**, **10KS-2**, dla których obowiązują przeznaczenia:

- 1) podstawowe – parking terenowy;
- 2) uzupełniające:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **10KS-1** – usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracji, handlu detalicznego, gastronomii,
  - b) urządzenia towarzyszące i zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

- 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;
- 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **10KS-1** dopuszcza się lokalizację jednego obiektu usługowego o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, o następujących parametrach:
  - a) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
  - b) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego; kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,

d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

e) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 9 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,10 powierzchni działki.

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.

5. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 10 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 21.1.** Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **11KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga lokalna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;

2) na ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m;

2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 22.1.** Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **12KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;

2) na ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 23.1.** Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **13KDW-1, 13KDW-2 i 13KDW-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w § 5 ust. 2:

- 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej;
- 2) na ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia, dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury;
- 5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku zmiany planu, dopuszcza się, przy zachowaniu zasady dostępności wszystkich działek budowlanych do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej podłączenie do drogi publicznej:
  - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej,
  - b) odstąpienie od jej realizacji i włączenie do terenu przyległego.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§ 24.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice przyjęta uchwałą nr XXVI/332/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r.

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

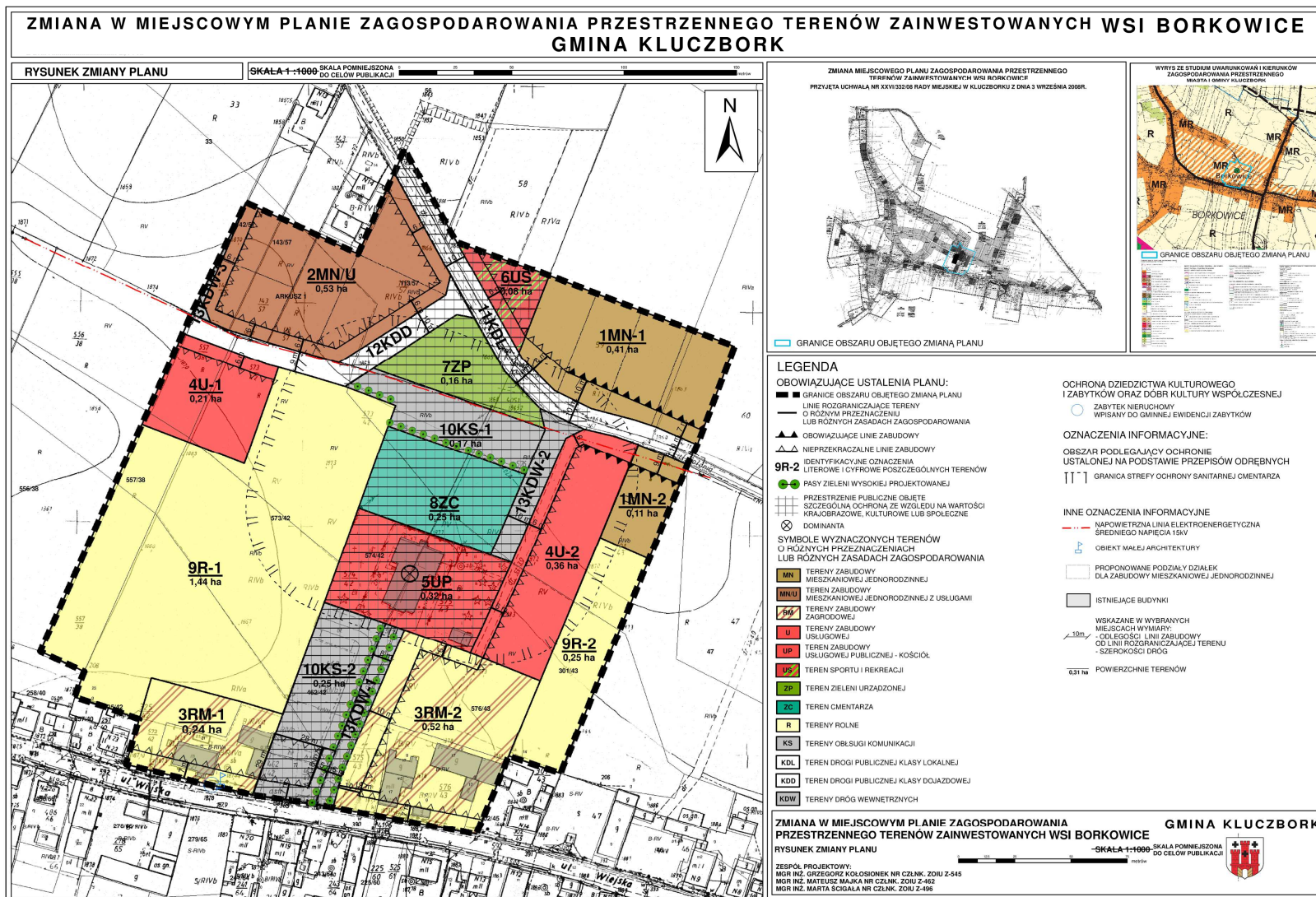
§ 26.1. Uchwała wchodzi w życie w po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kluczborku

*Janusz Kędzia*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr VII/61/15  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 26 marca 2015 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr VII/61/15  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 26 marca 2015 r.

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

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

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt **zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice**, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXI/219/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2014 r. do 10 września 2014 r.

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 25 września 2014 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice, nie wniesiono uwag.

4. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.VI.743.59.2014.AMS z dnia 10 listopada 2014 r. do uchwały nr LII/560/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice nastąpiła konieczność wprowadzenia zmian w przedmiotowym planie miejscowym oraz ponowienia procedury jego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice wraz z prognozą na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30.01.2015 r. do dnia 19.02.2015 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 05.03.2015 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr VII/61/15  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 26 marca 2015 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1115 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

**I.** Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami zmiany planu. Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach **zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice**. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w zmianie planu następujące inwestycje infrastrukturalne: budowę drogi publicznej lokalnej 11KDL, budowę drogi publicznej dojazdowej 12KDD, budowę infrastruktury technicznej.

**II.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w zmianie planu oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzi będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzi właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Kluczbork.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Kluczbork.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**III.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.



2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.