DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 19 listopada 2014 r.

Poz. 2605

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2014-11-19 15:07:50

UCHWAŁA NR LIII/574/14
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia 28 października 2014 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków

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 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/216/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków oraz po stwierdzeniu, że zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków 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 Bąków przyjętym uchwałą nr XXVI/334/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r., zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1– rysunek zmiany planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wymagające ich ukształtowania;

2) podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny górnicze,

b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;

4) wymagające 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) oznaczenia ogólne:

a) granice obszarów objętych zmianą planu,

b) linie rozgraniczające,

c) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:

- symbol literowy określający przeznaczenie terenu,

- kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) korytarz usytuowania ciągu komunikacyjnego.

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

1) granice terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu lasów Stobrawsko – Turawskich;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;

3) w granicach obszarów objętych zmianą planu:

a) orientacyjne podziały geodezyjne - proponowane podziały działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) proponowane usytuowanie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) istniejące budynki,

d) wskazane w wybranych miejscach wymiary:

- odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu,

- szerokości korytarza usytuowania ciągu komunikacyjnego,

e) powierzchnie terenów;

4) wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków przyjętego uchwałą nr XXVI/334/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. z naniesionymi granicami obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

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

§ 3. Następujące określenia 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 lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;

3) **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;

4) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachu;

5) **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 planu;

6) **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;

7) **zmiana planu –** ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m;

9) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP;

10) **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;

11) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

12) **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 terenu, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną;

13) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);

14) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży itp.);

15) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

16) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;

17) **urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.;

18) **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;

19) **usługi ponadpodstawowe –** usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 18, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze;

20) **usługi techniczne –** usługi o znaczeniu ponadlokalnym, nieuciążliwe dla ludności z zakresu kamieniarstwa, budownictwa oraz warsztaty samochodowe w tym wymiany opon wraz z niezbędną infrastrukturą

techniczną, przy czym zakazuje się lokalizacji warsztatów lakierniczych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, ślusarskich, stolarskich;

21) **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;

22) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;

23) **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 przypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w przypadku 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.

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**;

3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MW**;

4) teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **U**.

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

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

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 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 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 terenu;

6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie zmiany planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie 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) równolegle lub prostopadle 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) w granicach obszarów objętych zmianą planu wzdłuż górnych krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych - rowów melioracyjnych, po obu stronach rowów, należy zapewnić dostęp do urządzeń melioracji wodnych niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych;

10) 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;

11) 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.

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

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

2) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN 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 próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

6) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której zakazuje się lokalizowania:

a) konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,

b) wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0 m,

c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych od frontu działki.

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

1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku zmiany planu:

a) ul. Wolności 32-34 – dom,

b) ul. Wolności 54-56 – dom wielorodzinny z budynkiem gospodarczym;

2) dla obiektów, o których 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,

b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,

c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,

d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji, oraz detale architektoniczne,

e) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,

f) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,

g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku 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 orientacyjną 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 10º;

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.

3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dopuszcza pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§ 9. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem następujących dróg zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu:

1) powiatowej nr 1313 O;

2) powiatowej 1314 O.

§ 10.1. 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) w granicach obszarów objętych zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 11. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – uwzględnia się ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr P/12/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 17) z późniejszymi zmianami – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MN/U2** i **2MN/U2** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu, w których zakazuje się:

a) lokalizowania konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, oraz nośników reklamowych,

b) zmiany stosunków wodnych, w tym regulacji rzek i potoków oraz budowy nowych zbiorników wodnych.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

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

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:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 2MN-1: zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z drogą publiczną, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

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

1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

3) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;

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

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

6) 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 cementowej lub ceramicznej;

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

8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 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 m^2 (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

e) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-45°, 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 0.50 powierzchni działki;

12) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

a) max - 0,6,

b) min. - 0,1.

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

1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 20 m;

2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi od 700 m^2;

3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;

4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z przylegających dróg publicznych, 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 każde rozpoczęte 25 m^2 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 § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 13.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MN/U-2 i 2MN/U-2** dla których obowiązują przeznaczenia:

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) zieleń,

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) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1MN/U-2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2.

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

1) na terenie 1MN/U-2 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą z wykluczeniem zabudowy szeregowej;

2) na terenie 2MN/U-2 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;

3) zabudowę usługową dopuszcza się jako wolnostojącą lub wbudowaną w zabudowę mieszkaniową lub zespoloną z budynkiem mieszkalnym;

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

5) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;

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

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

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

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

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,

b) dla budynków mieszkaniowych i usługowych kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,

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

d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej;

10) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 9 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

11) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m;

12) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 24 m;

13) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,

b) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 60 m^2 (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

c) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m;

14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.40;

15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;

16) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

a) max - 0,8,

b) min. - 0,1;

17) w korytarzu usytuowania ciągu komunikacyjnego na terenie 2MN/U-2 obowiązuje wymóg realizacji drogi wewnętrznej;

18) w korytarzu usytuowania ciągu komunikacyjnego na terenie 2MN/U-2 obowiązuje zakaz grodzenia.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 20 m;

2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 15 m;

3) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub dla zabudowy usługowej wynosi 20 m;

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 800 m^2;

5) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 600 m^2;

6) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub dla zabudowy usługowej wynosi 800 m^2;

7) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;

8) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

1) dojazd do terenu 1MN/U-2 odbywać się będzie z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego, poprzez dojazdy wewnętrzne realizowane na działkach budowlanych;

2) dojazd do terenu 2MN/U-2 odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną zrealizowaną w korytarzu usytuowania ciągu komunikacyjnego oraz z wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 4 m, a także poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego;

3) 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 m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ustanowienia w zmianie planu granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, o której mowa w § 11.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MW-3**, dla którego obowiązują przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe zlokalizowane w parterze budynków,

b) terenowe urządzenia rekreacyjne,

c) 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 mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2.

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

1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;

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

3) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejących obiektach trzykondygnacyjnych z dachem płaskim;

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°- 50°,

c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,

d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,

b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,

c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży, przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,

d) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.30;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;

10) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

a) max - 0,9,

b) min. - 0,5.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;

2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, 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 każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15.1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1U-4**, dla którego obwiązują przeznaczenia:

1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe, usługi techniczne i usługi rzemiosła;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) parkingi terenowe,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące,

d) zieleń.

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

1) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej;

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

3) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w zmianie planu strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych:

1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z drogą publiczną, zlokalizowaną poza granicami obszarów objętych zmianą planu;

2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach od strony drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych zmianą planu, dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki;

3) na elewacjach obiektów od strony drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych zmianą planu, dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z tej drogi publicznej.

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

1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;

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

3) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;

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 30º - 50º,

c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,

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

e) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 50° oraz pokrycie blachą dachówkopodobną;

5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

6) dopuszcza się lokalizację 1 budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

8) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 60 m^2 powierzchni zabudowy (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

9) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m;

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wynosi 0.40;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.40 powierzchni działki;

12) obowiązują następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

a) max - 0,8,

b) min. - 0,3.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m^2;

2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z przylegającej drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego;

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,

b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,

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,

d) 1 miejsce na jedno mieszkanie;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 16. Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą, traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków przyjęta uchwałą nr XXVI/334/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r.

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

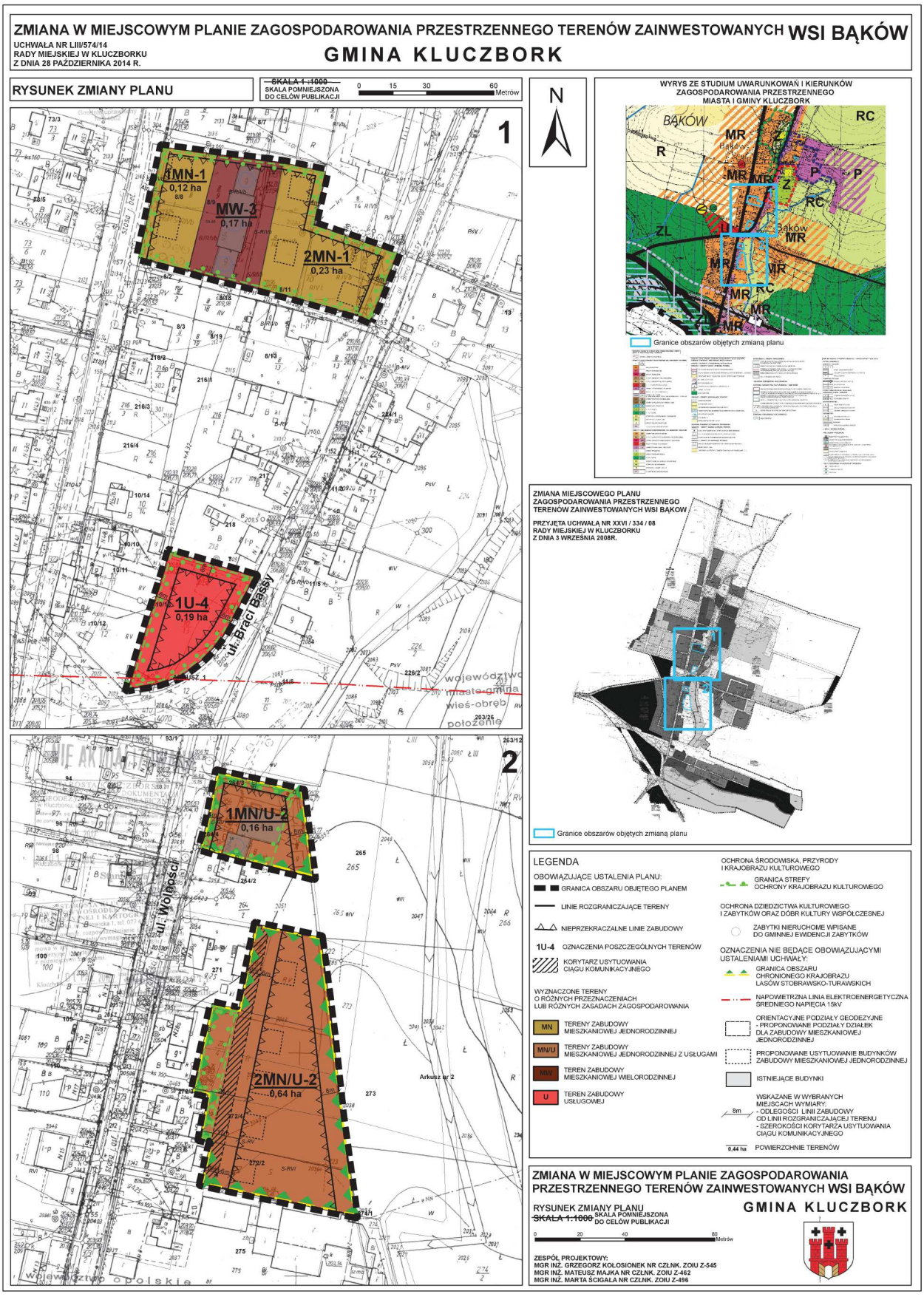
§ 18.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIII/574/14
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 28 października 2014 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr LIII/574/14
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 28 października 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 (j.t. 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 Bąków**, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXI/216/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 kwietnia 2012 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2014 r. do 24 lutego 2014 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 11 marca 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 Bąków** wpłynęły 3 uwagi, z czego 2 uwagi zostały rozpatrzone negatywnie w części, a 1 uwaga została rozpatrzona negatywnie w całości.

Uwagi nieuwzględnione, złożone w terminie składania uwag do dnia 11 marca 2014 r., zostały rozstrzygnięte w sposób następujący:

1) uwaga złożona w dniu 11 marca 2014 r., w treści której wniesiono sprzeciw wobec projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych, w uzasadnieniu wyjaśniając, że nieruchomości sąsiadujące ze sobą winny mieć ten sam charakter, w tym przypadku mieszkaniowo-usługowy, a mająca już miejsce samowola budowlana skutkuje podmakaniem działek – **uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej rezygnacji z projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych.**

WYJAŚNIENIE:

Wyrażony w uwadze sprzeciw wobec projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych został uwzględniony w części. Nie zrezygnowano z usług technicznych w projekcie zmiany planu, zgodnie z intencją wnoszących uwagę. Uwaga spowodowała natomiast wprowadzenie zmiany w definicji usług technicznych, w której zawężono wykaz dopuszczalnych działalności usługowych. Wykreślono następujące usługi: warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie. Definicja usług technicznych po wprowadzonych zmianach uzyskała następującą treść: "usługi techniczne – usługi o znaczeniu ponadlokalnym, nieuciążliwe dla ludności z zakresu kamieniarstwa, budownictwa oraz warsztaty samochodowe w tym wymiany opon wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy czym zakazuje się lokalizacji warsztatów lakierniczych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, ślusarskich, stolarskich".

2) uwaga złożona w dniu 10 marca 2014 r., w treści której wniesiono sprzeciw wobec wprowadzenia: dodatkowej kategorii usług tj. usług technicznych, których ogóle nie przewiduje się na terenie Bąkowa w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, dodatkowego zapisu o możliwości podziału działki i realizacji budownictwa mieszkaniowego, stanowiącego sposób na ominięcie ograniczeń formalnych dot. zabudowy uzupełniającej i konieczności posiadania raportu oddziaływania na środowisko, co umożliwia rozbicie jednej większej inwestycji na dwa odrębne działania, a jednocześnie wymaga zmiany ukształtowania terenu poprzez podniesienie jego poziomu o ok. 1 m i tym samym zmianę stosunków wodnych na otaczających nieruchomościach, zaznaczono również, że gdyby właściciel nieruchomości chciał realizować budownictwo mieszkaniowe to jego wniosek dotyczyłby przekształcenia U-2 w MN/U-11 – **uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej: rezygnacji z dodatkowej kategorii usług tj. usług technicznych, rezygnacji z dodatkowego zapisu o możliwości podziału działki i realizacji budownictwa mieszkaniowego.**

WYJAŚNIENIE

Wyrażony w uwadze sprzeciw wobec projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych został uwzględniony w części. Nie zrezygnowano z usług technicznych w projekcie zmiany planu. Uwaga spowodowała natomiast wprowadzenie zmiany w definicji usług technicznych, w której zawężono wykaz dopuszczalnych działalności usługowych. Wykreślono następujące usługi: warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie. Definicja usług technicznych po wprowadzonych zmianach uzyskała następującą treść: "usługi techniczne – usługi o znaczeniu ponadlokalnym, nieuciążliwe dla ludności z zakresu kamieniarstwa, budownictwa oraz warsztaty samochodowe w tym wymiany opon wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy czym zakazuje się lokalizacji warsztatów lakierniczych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, ślusarskich, stolarskich". Sprzeciw wobec rezygnacji z dodatkowego zapisu o możliwości podziału działki jest nieuzasadniony, ponieważ projekt zmiany planu nie wprowadza takiego dodatkowego zapisu w stosunku do planu obowiązującego. W zakresie ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału na działki budowlane w planie obowiązującym dopuszcza się aby minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosiła 700 m^2, natomiast w projekcie zmiany planu 900 m^2, w związku z czym w obu przypadkach możliwe jest wydzielenie na projektowanym terenie 2 działek budowlanych. Sprzeciw wobec rezygnacji z dodatkowego zapisu o możliwości realizacji budownictwa mieszkaniowego jest nieuzasadniony. Zgodnie z intencją wnoszącego uwagę, realizacja zabudowy mieszkaniowej jest zgodna z zabudową istniejącą w otoczeniu wymienianej w uwadze działki.

3) uwaga złożona w dniu 10 marca 2014 r. do Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, w treści której stwierdzono błędne zinwentaryzowanie aktualnego stanu występujących gatunków, w tym gatunków prawnie chronionych, co skutkuje błędnymi konkluzjami co do oddziaływania na środowisko zmian projektowanych w planie (projektowana zmiana na działce nr 10/13 polega na wprowadzeniu usług technicznych - ponadlokalnych, np. lakierniczych, wulkanizacyjnych, itp.), stwierdzono w związku z tym, że mimo spełnienia wymogów formalnych, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko nie spełnia roli przypisanej wymogami prawnymi, w uzasadnieniu wyjaśniono, że działka nr 10/13 znajduje się w centrum miejscowości Bąków, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko-Turawskich, w jej bliskim sąsiedztwie (przez drogę) znajdują się: pomnikowy okaz dębu, zadrzewienia i zakrzewienia, które są miejscem gniazdowania ptaków śpiewających, kwietna łąka z aspektem jaskra ostrego to miejsce żerowania bocianów, modraszków, wiejski park ze starodrzewem, wyjaśniono, że nie ma żadnych gruntów ornych, a bezpośrednie sąsiedztwo to zabudowa mieszkaniowa, na której nie jest prowadzona działalność gospodarcza, stwierdzono zaobserwowanie następujących gatunków: ptaki - krogulec, jastrząb, gołąb grzywacz, sierpówka, pójdźka, dzięcioł czarny, dzięcioł duży, dzięcioł średni, jaskółka oknówka, pliszka siwa, rudzik, kopciuszek, kos, drozd, sikora uboga, s. czubatka, s. modra, s. bogatka, kowalik, szpak, sójka, sroka, wróbel, mazurek, kulczyk, dzwoniec, szczygieł, grubodziób, jer, gil; ssaki - jeż zachodni, kret, ryjówka aksamitna, nietoperze, wiewiórka; mięczaki - ślimak winniczek; pajęczaki - tygrzyk paskowany; owady - trzmiele, pszczoły samotnice, biedronki, złotooki, biegacze, motyle (fruczak gołąbek, nasierszyca różnobarwna, ogończyk, modraszki, rusałka admirał, rusałka pawik, rusałka pokrzywnik, rusałka kratowiec, dostojka, bielinki, latolistek cytrynek, paź królowej; płazy - żaby, ropuchy; gady - jaszczurka zwinka; grzyby - mądziak malinowy, porosty, stwierdzono, że przedstawiony w uwadze spis gatunków zaobserwowanych na drodze zwykłej obserwacji, a nie systematycznych badań, jest fragmentaryczny, niekompletny, a i tak obszerniejszy od sporządzonego opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany planu **– uwaga nieuwzględniona w całości.**

WYJAŚNIENIE

Przedstawione w uwadze zarzuty: błędnego zinwentaryzowania aktualnego stanu występujących w analizowanym obszarze gatunków oraz nie spełnienia roli przypisanej wymogami prawnymi przez sporządzoną prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków są nieuzasadnione.

Wykonany dokument spełnia wszystkie wymagania przewidziane przepisami prawa, a weryfikację w tym zakresie przeszedł na etapie opiniowania i uzgadniana z uprawnionymi do tego instytucjami, w tym również z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Opolu. Opracowanie prognozy należy wykonywać w oparciu o inne sporządzone dokumenty opisujące stan środowiska przyrodniczego, uwzględniające przepisy prawa, wytyczne i wymogi określone przez instytucje opiniujące, uzgadniające i zatwierdzające te doku-

menty. Inwentaryzacja fauny i flory wykonana na drodze obserwacji w terenie nie ma mocy prawnej do wykorzystania w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu.

4. W wyniku uwag złożonych w związku z pierwszym wyłożeniem projektu **zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków** do publicznego wglądu oraz konieczności wprowadzenia do projektu zmiany planu zmian wynikających ze sposobu rozpatrzenia uwag, przedmiotowy projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. Termin drugiego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od dnia 23 maja 2014 r. do dnia 24 czerwca 2014 r.

5. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, uwagi do projektu zmiany planu w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu można było składać do dnia 9 lipca 2014 r.

6. W wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Kluczborka terminie składania uwag do projektu zmiany planu w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, do projektu **zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków** wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie w całości.

Uwagi nieuwzględnione, złożone w terminie składania uwag do dnia 9 lipca 2014 r., zostały rozstrzygnięte w sposób następujący:

1) uwaga złożona w dniu 8 lipca 2014 r., w treści której wniesiono sprzeciw wyrażony w piśmie z dnia 10 marca 2014 r. - wobec projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych, w uzasadnieniu wyjaśniono, że projektowana zmiana z całości narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kluczbork 2012, a tym samym jest prawnie niedopuszczalna, ponieważ według Studium... prawa i kształtowanie ładu przestrzennego ma polegać na wpisaniu nowej zabudowy w charakter najbliższego otoczenia, przy czym przez rodzaj najbliższego otoczenia należy rozumieć jako rodzaj użytkowania, sposób zabudowy, lokalne cechy zabudowy oraz cechy szerszego krajobrazu, stwierdzono, że skoro rozwój terenów wiejskich ma polegać m.in. na zapewnieniu wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego przez rozmieszczenie zabudowy o różnej funkcji w sposób eliminujący konflikty między użytkownikami to niezrozumiały jest upór przy wprowadzaniu usług technicznych zwłaszcza, że działka 10/13 ark. m 11 graniczy z obszarem chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko-Turawskich i jest położona w tej części wsi Bąków, która jest chroniona przepisami o ochronie zabytków – **uwaga nieuwzględniona w całości.**

WYJAŚNIENIE

Przedstawiony w uwadze zarzut naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kluczbork przez projektowane zmiany na przedmiotowym terenie, polegające na wprowadzeniu usług technicznych, są bezpodstawne i niezgodne ze stanem faktycznym. Według Studium... przedmiotowy teren należy do strefy zabudowy wiejskiej MR, w której jako przeznaczenia uzupełniające dopuszcza się m.in.: nieuciążliwe: przemysł, składy, hurtownie, bazy transportowe, a także parkingi oraz stacje obsługi samochodów i stacje paliw. Jednocześnie w Studium ustalono, że nowe zagospodarowanie terenów i nową zabudowę należy kształtować w sposób harmonijny z zabudową istniejącą w zakresie układu, architektury i gabarytów zabudowy z zachowaniem cech regionalnych zabudowy i krajobrazu kulturowego. Ustalenia planu dążą do zapewnienia harmonijnego ukształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania w stosunku do otoczenia. Plan określa szczegółowe zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które umożliwią dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy zlokalizowanej w otoczeniu.

Przedstawiony w uwadze sprzeciw wobec projektowanych zmian polegających na wprowadzeniu usług technicznych jest nieuzasadniony. Wprowadzenie usług technicznych w projekcie zmiany planu miało na celu ograniczenie możliwych działalności gospodarczych na analizowanym terenie. W planie obecnie obowiązującym w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się "inne usługi, niewymienione w ramach przeznaczenia podstawowego". Umożliwia to realizację szerszego zakresu działalności usługowych niż przewiduje projekt zmiany planu. Wprowadzone ustalenia zmiany planu są zatem zawężeniem możliwych przeznaczeń usługowych. Ponadto przedmiotem zmiany planu w analizowanym obszarze jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 budynku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Przyjęte w zmianie planu parametry i wskaźniki umożliwią dostosowanie planowanej zabudowy mieszkaniowej do zabudowy zlokalizowanej w jej otoczeniu.

Projekt zmiany planu nie narusza obszarów chronionych, a weryfikację w tym zakresie przeszedł na etapie opiniowania i uzgadniania z instytucjami przewidzianymi do tego na mocy przepisów odrębnych, w tym m.in. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kluczborku, Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Opolu, Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2) uwaga złożona w dniu 8 lipca 2014 r., w treści której podtrzymano uwagi przedstawione w piśmie z dnia 8 marca 2014 r., wyrażono sprzeciw wobec projektowanych zmian w planie miejscowym polegających na wprowadzeniu kategorii usług technicznych o znaczeniu ponadlokalnym na działce 10/13 ark. m 11, w uzasadnieniu wyjaśniono, że kategoria usług ponadloklanych dotyczy usług o zasięgu przynajmniej terenu powiatu (subregionalne), nie ma ich w dotychczas obowiązującym planie miejscowym i nie ma ich w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kluczbork, stwierdzono, że sformułowane w Studium... cele gospodarcze przewidują m.in. rozwój terenów wiejskich, a jako sposób osiągnięcia tego celu wymienia się: podniesienie atrakcyjności wsi poprzez planowanie przestrzenne zapewniające na terenach zabudowy wiejskiej m.in.: możliwość rozwoju nierolniczej działalności gospodarczej przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska mieszkaniowego i przyrodniczego, rozwój usług podstawowych, ochronę tożsamości kulturowej wsi, kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych - (usług technicznych nie ma), zachowanie równowagi ekologicznej pomiędzy potrzebami rozwojowymi a potrzebami ochrony środowiska poprzez: ochronę struktur przyrodniczych przed zainwestowaniem, ochronę bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej odporności przyrody na terenie gminy poprzez: zachowanie istniejących struktur przyrodniczych (lasów, zadrzewień, zakrzewień, zbiorowisk łąkowych, ograniczenie negatywnych aspektów antropopresji (emisji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza i wód, zmian naturalnych stosunków wodnych), planowanie zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, a także koncentracje zabudowy, wyjaśniono, że w ramach struktury obszaru w tym funkcji obszaru - dla obszaru wiejskiego przyjmuje się utrzymanie dotychczasowej funkcji: rolniczej, mieszkaniowej, a zgodnie z planowanym rozwojem jednostek osadniczych dla Bąkowa (ośrodek obsługi podstawowej) zaproponowano funkcje: rolniczą, mieszkaniową, usługową, rekreacyjną, stwierdzono jednocześnie, że struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta i Gminy Kluczbork strefy usług technicznych lokuje wyłącznie na obszarze miejskim, na obszarze wiejskim nie wymieniono strefy usług technicznych a wyłącznie strefę usług, wyjaśniono, że skoro w strefie usług technicznych użytkowaniem niedozwolonym są tereny zabudowy mieszkaniowej to wyklucza to podział działki 10/13 ark. m 11 pod zabudowę mieszkaniową, natomiast logicznym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wykluczone są usługi techniczne, twierdzenie, że podział działki nie zmieni układu komunikacyjnego nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym, istniejący drugi zjazd jest użytkowany wyłącznie do obsługi stacji trafo w czasie awarii bądź prac konserwacyjnych kilka razy w roku, nie jest on funkcjonalnie związany z działką 10/13 ark.m 11, ustawa o drogach nie dopuszcza lokalizowania zjazdu na skrzyżowaniach, łukach dróg albowiem stwarza to zagrożenie w bezpieczeństwie ruchu drogowego, zwłaszcza gdy działka ma już istniejący zjazd, bezpieczeństwo publiczne ma pierwszeństwo przed interesem indywidualnym, podkreślono, że skrzyżowanie dróg powiatowych (Wolności, Bassy) i drogi gminnej jest miejscem licznych kolizji drogowych, informując, że ostatnia miała miejsce 19.06.2014, ponadto stwierdzono, że działka o nr 10/13 ark. m 11 znajduje się w strefie ochronnej dziedzictwa kulturowego, sąsiaduje z obiektami zabytkowymi, graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko-Turawskich, wyjaśniono, że wszystkie przytoczone okoliczności oraz, to że ustalenia Studium... są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (jednoznacznie wynika to z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pozwalają uznać iż planowane zmiany są niemożliwe, a tym samym sprzeciw jest w pełni uzasadniony – **uwaga nieuwzględniona w całości.**

WYJAŚNIENIE

Wyrażony w uwadze zarzut naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kluczbork przez projektowane zmiany na przedmiotowym terenie, polegające na wprowadzeniu usług technicznych, są bezpodstawne i niezgodne ze stanem faktycznym. Zmiana planu uwzględnia wytyczne Studium... i umożliwia realizację kierunków rozwoju przestrzennego określonych w Studium... - rozwój terenów wiejskich planuje się m.in. poprzez zapewnienie możliwości rozwoju nierolniczej działalności gospodarczej przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska mieszkaniowego i przyrodniczego. Przedmiotowy teren należy do strefy zabudowy wiejskiej MR, w której jako przeznaczenia uzupełniające dopuszcza się m.in.: nieuciążliwe: przemysł, składy, hurtownie, bazy transportowe, a także parkingi oraz stacje obsługi samochodów i stacje paliw. Wymienione przeznaczenia Studium... dopuszcza nie tylko w strefach usług technicznych, ale również w innych strefach, w tym też takich, w któ-

rych wiodące przeznaczenie funkcjonalno-przestrzenne stanowi zabudowa mieszkaniowa. Dopuszczenie wymienionych działalności usługowych nie wyklucza realizacji przytoczonych w uwadze wytycznych Studium...: podniesienia atrakcyjności wsi, zachowania wysokich standardów jakości środowiska mieszkaniowego i przyrodniczego, ochrony tożsamości kulturowej wsi, kształtowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych, zachowania równowagi ekologicznej pomiędzy potrzebami rozwojowymi a potrzebami ochrony środowiska.

Wymieniane w uwadze strefy funkcjonalo-przestrzenne (usługowe, usług technicznych) identyfikują obszary o wiodących funkcjach terenu. Nie oznaczają obszarów, w których możliwe są wyłącznie przeznaczenia zgodne z dominującymi funkcjami terenów. Ustalenia dla poszczególnych stref określają użytkowanie dominujące, uzupełniające i niedozwolone. Zmiana planu dopuszcza usługi, które zgodnie ze Studium... planowane są jako użytkowanie uzupełniające.

Zmiana planu nie narusza obowiązujących przepisów prawa w zakresie obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów. Nie zmniejsza również bezpieczeństwa publicznego ani nie narusza obszarów chronionych. Weryfikację w zakresie zgodności z przepisami prawa projekt zmiany planu przeszedł na etapie opiniowania i uzgadniania z instytucjami do tego przewidzianymi na mocy przepisów odrębnych. W zmianie planu nie określono lokalizacji zjazdu do działki na wysokości skrzyżowania. Szczegółowe zasady dojazdu do poszczególnych działek budowlanych będą określane przez zarządcę drogi przed wydaniem pozwolenia na realizację inwestycji.

3) uwaga złożona w dniu 9 lipca 2014 r., w treści uwagi do opracowania pt. "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków" podtrzymano uwagi przedstawione w piśmie z dnia 8 marca 2014 r. oraz postawiono zarzut celowych błędnych oznaczeń, zaniechania dokumentowania fotograficznego badanych obiektów i badania ich otoczenia w przekazanym dokumencie inwentaryzacji na podkładzie geodezyjnym, w uzasadnieniu wyrażono wątpliwość, że na podstawie takiej dokumentacji może powstać prognoza, która powinna określać, analizować i oceniać istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany, zarzucono, że wyjaśnienie Urzędu Miejskiego w Kluczborku, że "inwentaryzacja fauny i flory wykonana na drodze obserwacji w terenie nie ma mocy prawnej do wykorzystania w prognozie opracowania na środowisko ustaleń projektu planu" jest niezgodne z prawem, wyjaśniono, że jednym z elementów stanu środowiska jest stan przyrody, a ocena stanu przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, implementującej zapisy tzw. Dyrektywy Siedliskowej oraz Dyrektywy Ptasiej, polega na obserwacji i ocenie stanu oraz zachodzących zmian w składnikach różnorodności biologicznej i krajobrazowej, w tym typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, do elementów przyrody podlegających obserwacji i ocenie należą ptaki, w tym grupa gatunków rozpowszechnionych, obejmujących pospolite ptaki lęgowe, jednym z oficjalnie stosowanych wskaźników stanu środowiska w krajach członkowskich Unii Europejskiej jest tzw. Farmland Bird Index, obserwacja to metodol. jedna z podstawowych (obok eksperymentu) metod badawczych stosowanych w nauce, zadaniem obserwacji jest dostarczanie podstawowego materiału do badań naukowych w określonych dziedzinach, powszechnie stosowana w naukach o środowiskowych, siedliskowych, przyrodzie, ponieważ nie ingeruje w przedmiot badań, nie zmienia go, dopiero tak zebrany materiał poddaje się analizie i syntezie, w prognozie, która jest przedmiotem uwag i wniosków, posłużono się opracowaniem ekofizjograficznym z roku 2005r., środowiska przyrodnicze, siedliska to układy dynamiczne, zmienne, dlatego stan roku 2014 jest inny od utrwalonego dokumentacyjnie w roku 2005, gdyby do przyjęcia projektu planu wystarczyły opracowania historyczne, opiniowania i uzgodnienia z uprawnionymi do tego instytucjami, w tym RDOŚ w Opolu, to ustawodawca nie uchwalałby ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenie oddziaływania na środowisko. (Dz.U. z 2008r. nr 199 poz. 1227 ze zmianami), zaniechanie merytorycznego rozpoznania uwag i zarzutów jest rażącym naruszeniem administracyjnym KPA, dowodem na to jak ważny jest udział społeczeństwa w tym postępowaniu jest fakt iż nie stosuje się w nim zapisów art. 28 KPA, nie można też powoływać się na wcześniejsze opinie różnych instytucji bo nie odnoszą się do treści uwag i wniosków złożonych przez społeczeństwo, wyjaśniono, że przywoływane wcześniej rozbieżności między stanem faktycznym a inwentaryzacją to: 1) jest zabudowa jednorodzinna i zieleń urządzona (inwentaryzacja), winno być: usługi gastronomiczne i powierzchnia utwardzona (stan faktyczny) dowód zdjęcia z 2005r. i 2014r., 2) jest zieleń urządzona (inwentaryzacja), winno być: komunikacja pieszojezdna o nawierzchni utwardzonej częściowo dowód zdjęcia z 2005r. i 2014r., 3) jest grunt rolny (inwentaryzacja), winno być: częściowo grunt rolny, częściowo nieutwardzony plac drewna opałowego, występują pojedyncze drzewa, zagajnik sosnowo-brzozowy. dowód zdjęcie z 2005r. i inne, 4) jest grunt nieutwardzo-

ny (inwentaryzacja), winno być: podniesienie poziomu gruntu, jego utwardzenie tłuczniem i żwirem, w części płytami betonowymi i kostką betonową. dowód zdjęcia z 2005r., 2012r., 2014r. mapa, ponadto jako działka nr 4 została oznaczona działka nr 10/13 ark. m 11, stwierdzono, że wstępnie prawdziwość przedstawionych w uwadze uwag i zarzutów można zweryfikować za pomocą Google map i Google Street View, katastry są na www.omi.pl lub www.geoportal.gov.pl, wobec powyższego złożono formalny wniosek o uzupełnienie opracowania i usunięcie oczywistych niezgodności – **uwaga nieuwzględniona w całości.**

WYJAŚNIENIE

Wyrażony w uwadze zarzut celowych błędnych oznaczeń, zaniechania dokumentowania fotograficznego badanych obiektów i badania ich otoczenia w przekazanym dokumencie inwentaryzacji na podkładzie geodezyjnym jest bezzasadny. Udostępniona inwentaryzacja jest inwentaryzacją urbanistyczną, sporządzoną na etapie przed opracowaniem koncepcji projektu zmiany planu. Oparta została na wizji w terenie, utrwalonej dokumentacją fotograficzną oraz zebranymi danymi, w tym m.in. podkładem mapy zasadniczej. Inwentaryzacja miała charakter opracowania pomocniczego, wyjściowego do sporządzanych w kolejnym etapie koncepcji projektu zmiany planu. Po przejściu do następnych etapów opracowanie to nie było aktualizowane ani zmienianie w miarę pozyskiwanych nowych danych w późniejszym czasie. Ma charakter ogólnego rozpoznania urbanistycznego do celów wstępnych koncepcji projektu planu. Inwentaryzacja nie jest załącznikiem do planu miejscowego ani do Prognozy oddziaływania na środowisko. Zarzut, że wyjaśnienie Urzędu Miejskiego w Kluczborku, o treści: "inwentaryzacja fauny i flory wykonana na drodze obserwacji w terenie nie ma mocy prawnej do wykorzystania w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu" jest niezgodne z prawem jest nieuzasadniony. Wykonana prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków spełnia zakres i wymagania określone w przepisach odrębnych.

Zarzut, że w prognozie, która jest przedmiotem uwag i wniosków, posłużono się opracowaniem ekofizjograficznym z roku 2005 r. jest nieuzasadniony. W opracowaniu Prognozy brano pod uwagę kilka dokumentów ekofizjografii. Wszystkie one posłużyły do sporządzenia opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków z 2012 r.

Zarzut zaniechania merytorycznego rozpoznania uwag i zarzutów, będącego rażącym naruszeniem administracyjnym KPA, jest bezpodstawny. Do rozpatrzenia wniosków i uwag składanych w ramach procedury sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń tego planu stosuje się przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenie oddziaływania na środowisko.

Złożony formalny wniosek o uzupełnienie opracowania i usunięcie oczywistych niezgodności nie stanowi treści odnoszącej się do dokumentu planu lub Prognozy oddziaływania na środowisko. Wykracza poza zakres uwag mogących stanowić przedmiot rozpatrzenia. Treść wniosku nie może być rozpatrzona w ramach procedury sporządzanego projektu zmiany planu miejscowego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LIII/574/14
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 28 października 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. **W zmianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków** nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.