

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVI/260/2009
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 10 września 2009 r.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVI/260/2009
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 10 września 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowy drogi użytku publicznego w Chróścicach, od drogi wojewódzkiej nr 457 do granicy Gminy Dobrzeń Wielki

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowy drogi użytku publicznego w Chróścicach, od drogi wojewódzkiej nr 457 do granicy Gminy Dobrzeń Wielki

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowy drogi użytku publicznego w Chróścicach, od drogi wojewódzkiej nr 457 do granicy Gminy Dobrzeń Wielki nie zostały złożone uwagi.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowy drogi użytku publicznego w Chróścicach, od drogi wojewódzkiej nr 457 do granicy Gminy Dobrzeń Wielki

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budowy drogi użytku publicznego w Chróścicach, od drogi wojewódzkiej nr 457 do granicy Gminy Dobrzeń Wielki, dopuszcza realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej mogącej obciążać budżet gminy. Plan jest zmianą obowiązującego planu miejscowego, w związku z czym nie przewiduje się znacznych nakładów finansowych związanych z realizacją ustaleń planu. Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz inwestorów indywidualnych.

1291

**UCHWAŁA NR XL/517/09
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 7 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.

Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr XV/201/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Ligota Dolna, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-

strzennego miasta i gminy Kluczbork, Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

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

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,

2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny górnicze,

b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3) tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,

4) tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania,

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

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

1) oznaczenia ogólne:

a) granica obszaru objętego planem,

b) granica terenów zamkniętych,

2) przeznaczenie terenów:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:

- symbol określający przeznaczenie terenu,

- kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

b) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nieprzekraczalna linia zabudowy,

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej - miejsce docelowego zamknięcia drogi,

7) granice zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,

b) granica terenów zagrożonych zalewami powodziowymi,

c) tereny zagrożone zalewami powodziowymi.

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

1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,

2) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną,

3) orientacyjne podziały geodezyjne,

4) stanowiska archeologiczne udokumentowane/nieudokumentowane,

5) rowy i ciekły wodne,

6) obiekty małej architektury, krzyże, kapliczki,

7) projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk – Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”.

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **elewacja frontowa** – zewnętrzną powierzchnię ścian budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku,

2) **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,

3) **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,

4) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,

5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowie naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,

7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,

8) **posadzka urbanistyczna** – powierzchnia terenu, na której należy stosować jednolite rozwiązania kompozycyjne, dendrologiczne i materiałowe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej,

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

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

11) **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,

12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,

13) **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,

14) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

15) **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,

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

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

18) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, np. obiekty małej architektury i oświetlenie terenu,

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

20) **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,

21) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 20, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze,

22) **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, itp.

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

24) **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 lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy

czyż 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 różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,

5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

6) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,

8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,

9) teren obsługi w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**,

10) tereny produkcji, magazynów i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,

11) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,

12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

13) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,

14) tereny rolne - pola, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,

15) tereny rolne - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

17) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,

18) teren urządzeń oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **O**,

19) tereny dróg publicznych, w tym:

a) drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,

b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,

c) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,

d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

21) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,

22) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

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 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 planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiorę,

b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

c) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,

3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,

4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie 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 planie linii rozgraniczającej,

6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie 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,

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) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,

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

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

1) urządzenie posadzki urbanistycznej, uwzględniającej priorytet ruchu pieszego,

2) wykonanie projektu zieleni, oświetlenia i malej architektury,

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

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

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

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MW, UP, US** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3,

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,

4) działalność realizująca ustalenia niniejszego 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 planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 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 planu:

a) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 1,

b) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 7,

c) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 8,

d) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 12,

e) Ligota Dolna – dom z oborą przy ul. Wołczyńskiej 18,

f) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 24,

g) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 25,

h) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 30,

i) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 56,

j) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 61,

k) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 64,

l) Ligota Dolna – dom i stodoła przy ul. Wołczyńskiej 68,

m) Ligota Dolna – szkoła przy ul. Wołczyńskiej,

n) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 77,

o) Ligota Dolna – dom i stodoła przy ul. Wołczyńskiej 80,

p) Ligota Dolna – dom przy ul. Wołczyńskiej 82,

q) Ligota Dolna – dom przy ul. Kraskowska 3,

r) Ligota Dolna – dom przy ul. Kraskowska 18,

s) Ligota Dolna – dom przy ul. Łąkowej 7,

t) Ligota Dolna – dom i budynek gospodarczy przy ul. Łąkowej 9;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować bryłę obiektu w niezminionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,

d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,

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

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

g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownicz-

twą - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.

2. Wyznacza się **strefę konserwatorską - archeologiczną** dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2:

1) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

2) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

4. W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do właściwego 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 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 15°,

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.

2. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami 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.

3. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych 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 planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

4. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§ 9. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem dróg w ciągu następujących dróg publicznych:

1) krajowej nr 42, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDG-1**,

2) projektowanej drogi głównej – północnej obwodnicy miasta, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-2**,

3) powiatowej nr 1319 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1, KDZ-2**,

4) projektowanej drogi zbiorczej – zachodniej obwodnicy miasta, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5**,

5) powiatowej nr 1321 O, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ-6, KDZ-7, KDZ-8**.

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

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu, 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,

3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,

4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie, modernizację lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają budowę,

2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają budowę,

2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,

3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają budowę.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają budowę,

2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Kluczborku,

3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej,

4) do czasu realizacji kanalizacji, działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają budowę,

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 planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się nad istniejącymi i projektowanymi gazociągami lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia w sposób niekolidujący z istniejącą budową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo gazownicze plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,

4) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,

5) 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 przekaznikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych - odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytym ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

1) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, o zasięgu 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy określono w przepisach szczegółowych uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, dla którego brak jest decyzji administracyjnych,

3) przy realizacji inwestycji na terenach, oznaczonych na rysunku planu jako zagrożone zalewaniami powodziowymi należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 12.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-15**, 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) urzędnia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni.

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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-7** i **MN-10**, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą oraz bliźniaczą,

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,

3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych,

4) w zakresie kształtowania dachów budynków mieszkalnych ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°- 50°,

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

d) obowiązek stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej lub ich imitacji,

5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 6,

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

7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, wynosi od 8 do 16 m,

8) 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 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

e) wysokość zabudowy dla dachu płaskiego - do 3,6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,45 powierzchni działki.

5. 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 m²,

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi od 600 m²,

5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

6) 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 dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,

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

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową 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 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-3**, **MN-9** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1, w granicach której zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 13.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1** do **MN/U-18**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,

2) uzupełniające:

a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń,

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w rodzinnym gospodarstwie rolnym.

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 zabu-

dowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,

2) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-5**, **MN/U-9**, **MN/U-10**, **MN/U-17** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust. 1,

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-5**, **MN/U-17**, **MN/U-18** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których mowa w § 5 ust. 2 – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U-8**:

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

2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie 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 dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych.

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 budynków mieszkaniowych i usługowych, ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°,

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

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

5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budyn-

ków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

6) ustala się wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m, 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 lub usługowych wolnostojących wynosi od 8 do 18 m,

9) szerokość elewacji frontowej połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 36 m,

10) 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 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

c) wysokość zabudowy dla dachów płaskich - do 3,6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,50,

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.

6. 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 m²,

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,

5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

6) 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 dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,

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,

5) uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-6**, **MN/U-7**, **MN/U-8** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1, w granicach której zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1** do **MW-7** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe,

b) terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne,

c) urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) 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 wielorodzinnej,

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-1**, **MW-2**, **MW-5**, **MW-6** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust. 1.

4. 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 do trzech kondygnacji nadziemnych,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

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,

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

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

5) 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 dla dachów płaskich - do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°- 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,40,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.

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 terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,

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

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 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. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15.1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,

2) uzupełniające:

a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni.

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 wielorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

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

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

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejącym obiekcie z dachem płaskim,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

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,

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

5) 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 dla dachów płaskich - do 3,6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,40,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.

6) ustalenia pkt 1 - 5 nie obowiązują dla obiektu mieszkalnego objętego ochroną zabytków nieruchomych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o której jest mowa w § 7 ust. 1 uchwały.

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 terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której 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 m² 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%.

§ 16.1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1** do **RM-14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, rzemiosła,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń.

2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części terenów, o których mowa w ust. 1, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13.

3. 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu

symbolami: **RM-1, RM-5, RM-6, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11, RM-12, RM-14**.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-2, RM-4, RM-6, RM-10, RM-12, RM-13, RM-14** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust. 1,

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-3, RM-5, RM-14** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

5. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których mowa w § 5 ust. 2 – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM-8**:

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

2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie 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 dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojąca lub bliźniaczą,

2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,

3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

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

6) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15° - 50°,

7) dla urządzeń gospodarki rolnej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,

8) w zakresie kształtowania dachów ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5:

- a) obowiązek stosowania dachów stromych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50° ,
- c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,

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

10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i gospodarczych wynosi:

- a) od 6 do 12 m – dla budynków w układzie szczytowym,
- b) od 8 do 18 m - dla budynków w układzie kalenicowym,

11) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):

a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednonastanowiskowych lub jednego garażu dwunastanowiskowego dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,

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

c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, nie licząc garaży,

d) wysokość zabudowy dla dachu płaskiego - do 3,6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30° - 50° , dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,60,

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20 powierzchni działki.

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

1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m²,

2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,

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

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

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

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

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG-1** oraz **KDZ-3**,

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 w gospodarstwie agroturystycznym,

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.

9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-4**, **RM-6** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17.1. Ustala się **teren obsługi w gospodarstwie rolnym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, ogrodnictwem lub hodowlaną,

b) obiekty i urządzenia związane z przetwórstwem rolnym – spożywczym,

2) uzupełniające:

a) obiekty administracyjno – socjalne,

b) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą,

c) parkingi terenowe,

d) urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) zieleń.

2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części terenów, o których mowa w ust. 1, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13.

3. 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) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,

2) zakazuje lokalizowania zabudowy szeregowej,

3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

5) dla urządzeń gospodarki rolnej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,

6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 50°,

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

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

8) wysokości, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu):

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

b) wysokość zabudowy dla dachów płaskich - do 3,6 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°- 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,

10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,60,

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.

5. Ustala się następujące szczegółowe 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 terenów odbywać się będzie z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,

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

7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 18.1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1, U-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) usługi publiczne, o których mowa w § 19,

b) mieszkania towarzyszące pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

c) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

d) parkingi terenowe,

e) urządzenia i obiekty towarzyszące,

f) zieleni.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-1**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust. 1,

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-1**, obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

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

1) ustala się wysokości zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,

2) wysokości, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,
b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°;

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

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp. oraz dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 50°,

5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,60,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20 powierzchni działki.

4. 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.

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

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

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² 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 na jedno mieszkanie,

d) 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 § 10.

6. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 11 pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19.1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji,

2) uzupełniające:

a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,

b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,

c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

e) urządzenia i obiekty towarzyszące,

f) zieleń.

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania na tym terenie istniejącej funkcji oświatowej.

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

1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,30,

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m,

4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 50°;

c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,

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

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

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

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z 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 m² 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) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych,

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

7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 20.1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolami **US-1** i **US-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, np. hale sportowe, boiska, baseny oraz siedziby klubów sportowych,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,

b) parkingi terenowe,

c) urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zieleń.

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

1) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,

2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,25,

3) wysokość zabudowy nie może być większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie może przekroczyć 12 m.

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

4. 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 przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów na posesje z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDG-1**,

3) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej w 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) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się włączenie przyulicznych miejsc postojowych,

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

5. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-2** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 1 - zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z obrotem żywnością, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 21.1. Ustala się **tereny produkcji, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **P-1** do **P-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - przemysł, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,

b) parkingi terenowe,

c) linie i bocznice kolejowe,

d) urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-1** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 2 i 3.

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

1) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m,

3) wysokości, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą obiektów technologicznych, masztów wysokościowych i kominów, których lokalizację dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,60,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20 powierzchni działki,

6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-4** obowiązuje zakaz zabudowy,

7) w przypadku likwidacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-11** dopuszcza się połączenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1** i **P-4** i wspólne ich zagospodarowanie, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1** i **KDZ-4** musi znajdować się w odległości nie mniejszej niż 20 m,

8) odległości lokalizacji budynków od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK-3** – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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.

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

1) dojazd do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1**, odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-1** oraz **KDD-11**, dopuszcza się obsługę terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1** – w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-2** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1** lub **KDD-5**,

3) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-3** odbywać się będzie z drogi

publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1**, **KDW-14**,

4) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-4** odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-11**,

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

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno - socjalnych,

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,

6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10,

6. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-3** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 11 pkt 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 22.1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC-1**, 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) parkingi terenowe,

e) urządzenia i obiekty towarzyszące,

f) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o których 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 umieszczanie 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. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz 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 25% wysokość 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° - 50°,

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

d) obowiązek stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej lub ich imitacji,

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 w przypadku lokalizacji dominanty (wieży, dzwonnicy itp.) oraz dla elementów budynków, takich jak wykusze, itp.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 23.1. Ustala się **teren lasów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren lasów,

2) uzupełniające:

a) budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną, jak dla zabudowy zagrodowej, określonych w § 16.

3. Dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 24.1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1** i **ZP-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) urządzenia towarzyszące,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się lokalizowanie na terenach zieleni urządzonej:

a) przystanków komunikacji zbiorowej,

b) miejsc parkingowych,

c) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

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

2) zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25.1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) **R-1** – **R-15** - tereny gospodarki polowej, pastwisk oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,

b) **RZ-1** do **RZ-21** – tereny łąk i pastwisk,

c) tereny lasów i dolesień,

2) uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 16,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-3**, **R-4**, **R-6** oraz **RZ-7**, **RZ-10**, **RZ-11**, **RZ-17**, **RZ-18**, **RZ-17** obowiązujące ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

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

1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej (zawierającej budynek mieszkalny) wynosi 3000 m²,

2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

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

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

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

5. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **RZ-10** do **RZ-21** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony terenów potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 11 pkt 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26.1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS-1** do **WS-11**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, kanały, stawy i inne zbiorniki wodne,

2) uzupełniające:

a) elementy małej architektury,

b) budowle hydrotechniczne,

c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczającej tereny wód z terenami rolnymi, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych.

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

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS-4**, **WS-6**, **WS-8**, **WS-9** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27.1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK-1** do **KK-7**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - linia kolejowa, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów na tereny dróg publicznych.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania budynków.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28.1. Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **E-1**, **E-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – objekty i urządzenia elektroenergetyczne,

2) uzupełniające - urządzenia i objekty towarzyszące oraz zieleń.

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

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) w zakresie kształtowania elewacji obiektu dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,

3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

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

4. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29.1. Ustala się **teren urządzeń oczyszczalni ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **O**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – objekty i urządzenia gospodarki ściekowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,

2) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania terenu.

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

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

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

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 30.1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1** i **KDG-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

3) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic zbiorczych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 31.1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDZ-1** do **KDZ-8** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

4) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ-1** ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne, o której mowa w § 5 ust. 2.

4. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 32.1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla której 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

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, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne, o której mowa w § 5 ust. 2.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 33.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-11**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Dopuszcza się likwidację drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-11** i włączenie jej do terenów przyległych, a następnie wspólne ich zagospodarowanie.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD-7** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD-6** ustanawia się przestrzeń publiczną objętą szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe i społeczne o których mowa w § 5 ust. 2.

5. 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 rysunkiem planu,

2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3) zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-5**, **KDD-6** do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,

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

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego

6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, z zastrzeżeniem ust. 4.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 34.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-17** 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW-6**, **KDW-16** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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 rysunkiem 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) zakazuje się bezpośredniego podłączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-1**, **KDW-6**, **KDW-9**, **KDW-11** do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1**,

6) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku 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 w wysokości 0%.

§ 35.1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR-1** do **KDR-5**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDR-1** obowiązują ograniczenia

wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 2 i 3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 36. W granicach planu traci moc obowiązującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna przyjęty uchwałą Nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003 r.

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

§ 38.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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 2
do uchwały Nr XL/517/09
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 7 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2009 r. do 3 sierpnia 2009 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 17 sierpnia 2009 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 wpłynęła 1 uwaga do ustaleń planu.

4. Burmistrz Kluczborka w trybie art. 17 pkt 12 ustawy rozpatrzył pozytywnie wniesioną uwagę.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XL/517/09
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 7 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna”, opracowaną przez mgr inż. Paulinę Godlejewską – Studio Projektowe REGION, Gmina nie poniesie kosztów związanych z budową i wykupem terenów pod nowe drogi oraz pod inwestycje infrastrukturalne ponieważ uchwalany plan, w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu, nie przewiduje budowy nowych dróg dojazdowych, oraz nie powoduje konieczności rozbudowy nowej infrastruktury technicznej.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI WSI LIGOTA DOLNA, GMINA KLUCZBORK RYSUNEK PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI UCHWAŁY:

1. OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

	LINE PRZEGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
FM (MUS)	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ DOPASOWANEJ PRZEDZIAŁOWO DO CHARAKTERU I WSKAZÓW TERENOWYCH ZAGRODOWYCH
U	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
RU (RUS)	TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWIE ROLNYM ORAZ WYKONANIA PRACZYN W ZAKRESIE WYKONANIA PRACZYN W ZAKRESIE WYKONANIA PRACZYN W ZAKRESIE WYKONANIA PRACZYN
P	TERENY PRODUKCJI MAGAZYNOWY I SKŁADÓW
ZL	TERENY LASÓW
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
ZC	TERENY ORIENTARZA
R	TERENY ROLNE - POLA
RZ	TERENY ROLNE - ŁAKI I PASTWISKA
WS	TERENY WÓD POWODZIOWYCH

E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
O	TERENY URZĄDZEŃ OZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG GŁÓWNE
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG ZBIORCZE
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG LOKALNE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG DOJAZDOWE
KDW	TERENY DRÓG WYEMISYJNYCH
KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
KK	TERENY KOLEI

3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO (ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓLNEJ)

	ZABYTKI NIEMUCHOŚCI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ARCHEOLOGICZNEJ

4. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

	PRZESTRZENIE PUBLICZNE OBJĘTE SZCZEGÓLNĄ OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA WARTOŚĆ HISTORYCZNĄ, KULTUROWĄ LUB SPOŁECZNĄ
--	---

5. PARAMETRY I WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	NIERZĘDKALNA LINIA ZABUDOWY
--	-----------------------------

6. OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZASAD BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	MIEJSCE ODCIĘTEGO ZAMKNIĘCIA DRÓG
--	-----------------------------------

7. GRANICE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA STREPY OCHRONY SANITARNEJ ORIENTARZA
	GRANICA TERENÓW ZAGROZONYCH ZALEWANAMI POWODZIOWYMI
	TERENY ZAGROZONE ZALEWANAMI POWODZIOWYMI

II. OZNACZENIA NIE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI UCHWAŁY:

	LINE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOMIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE NAPOMIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	ORIENTACYJNE PODZIAŁY GEODEZYJNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE: USOKUMENTOWANE / NIEUSOKUMENTOWANE
	ROWY I CIĄKI WODNE
	OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY: KRZYŻE, KAPLUCY
	PROJEKTOWANY SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ŚCIEKÓW - NATURA 2000 "ŁAKI W OKOLICACH KLUCZBORKA MG STÓBRAWA"





