

**Uchwała Nr XXIX/359/08
Rady Miejskiej w Kluczborku**

z dnia 28 października 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów zainwestowanych wsi Bażany**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 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) oraz 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), po stwierdzeniu

zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kluczbork, Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany, 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 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) 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 z późn. zm.).

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

1) oznaczenia ogólne - granica obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające,
- b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród

innych terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zieleń wysoka podlegająca ochronie,
- b) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zabytki nieruchome, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

b) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy - obowiązująca,

b) linia zabudowy - nieprzekraczalna;

6) granice zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”,

b) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,

c) granica „Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich.”.

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

1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;

2) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych – transformacje;

3) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;

4) orientacyjne podziały geodezyjne;

5) obiekty małej architektury, kapliczki, krzyże;

6) dominanty;

7) miejsca zmiany typu linii zabudowy.

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku;

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

3) front działki – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;

4) gospodarstwo agroturystyczne – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytami turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów;

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

6) 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;

7) obowiązująca linia zabudowy - linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), której nie mogą przekroczyć wznoszone na danym terenie budynki oraz dopuszcza się wznoszenie określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;

9) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

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

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

12) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

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

14) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego;

15) **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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

16) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** - obszar rozciągający się w zasięgu 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują odległości w zabudowie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w przepisach odrębnych;

17) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (niezawierająca przybudówek, garaży itp.);

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

19) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

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

21) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekre-

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

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

23) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;

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

25) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 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:

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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;

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

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

6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

8) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;

9) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;

10) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

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

12) tereny rolne – łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;

13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

14) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;

15) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

16) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;

17) tereny dróg publicznych, w tym:

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

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

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

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

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

20) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.

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

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

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

2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiorke,

b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,

d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszenia 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, 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, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

8) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:

a) równoległe lub prostopadłe do granic działki,

b) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z linii podziału działki budowlanej,

c) w przypadku, gdy działka sąsiednia jest zabudowana - w nawiązaniu do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej;

9) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje na całym obiekcie utrzymanie jednakowej wysokości kalenicy, wysokości dolnej krawędzi dachu oraz 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.

§ 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, MN/U, U, UP 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 przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednio jej zagospodarowanie;

6) obejmuje się ochroną zieleń wysoką, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;

7) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązuje:

a) ochrona i utrzymanie istniejących układów dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,

b) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,

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

d) zakaz lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 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) ul. Ogrodowa – stodoła,

b) ul. Wiejska 22 – stodoła,

- c) ul. Wiejska 63 – dom ze stajnią,
- d) ul. Wiejska 16 – dom,
- e) ul. Wiejska 41 – dom,
- f) ul. Wiejska 14 – dom,
- g) ul. Wiejska 29 – szkoła,
- h) ul. Wiejska 1 – zagroda,
- i) ul. Kościelna 2 – szkoła, dom nauczyciela,
- j) ul. Łąkowa 10 – dom i stodoła,
- k) ul. Leśna 3 – dom,
- l) ul. Leśna 20 – dom,
- m) ul. Wiejska i ul. Łąkowa – krzyż na skrzyżowaniu;

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

a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, 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 rozbiorę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;

3) Wyznacza się strefę konserwatorską - archeologiczną dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:

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

b) 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 w stosunku do pasa drogowego, nie większe niż 17°;

3) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:

a) skrajnych, pod warunkiem, że szerokość działki 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 szerokość mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,

c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości.

2. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielenie 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 przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających 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 drogi w ciągu drogi publicznej - powiatowej nr 1319 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ-1.

§ 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 oraz jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;

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

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

3) dopuszcza się przełożenie lub kablownanie 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 zabudowę;

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 zabudowę.

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 zabudowę;

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, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie 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 zabudowę;

2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren;

3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;

4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów;

2) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrzone będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych:

a) zlokalizowanych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego oraz poza granicą Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich,

b) odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

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

2) 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnia się ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Opolskiego Nr P/12/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 17) – na rysunku planu wprowadza się granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, w granicach której:

a) zakazuje się:

- lokalizowania przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,

- lokalizowania konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, oraz nośników reklamowych,

- zmiany stosunków wodnych, w tym regulacji rzek i potoków oraz budowy nowych zbiorników wodnych,
b) dopuszcza się lokalizowanie szlaków turystycznych oraz ścieżek pieszych i rowerowych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN-1 do MN-74, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń gospodarki rolnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-4 do MN-10, MN-20, MN-36, MN-38 do MN-40, MN-53, MN-55, MN-56, MN-64, MN-67, MN-68.

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

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

2) obowiązuje zakaz prowadzenia produkcji zwierzęcej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-3 do MN-5, MN-29, MN-32, MN-35 do MN-38 oraz MN-40, MN-50, MN-51, MN-54, MN-57, MN-59, MN-59 do MN-64, MN-66 do MN-69, MN-70 ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-3, MN-8, MN-61, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-18, MN-25, MN-26, MN-34, MN-65 do MN-67, MN-71 do MN-73 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

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) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-3 do MN-5, MN-29, MN-32, MN-35 do MN-38 oraz MN-40, MN-50, MN-51, MN-54, MN-57, MN-59, MN-59 do MN-64, MN-66 do MN-69, MN-70 ustala się:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°,

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

d) obowiązek stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej;

4) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, MN-2, MN-6 do MN-28, MN-30, MN-31, MN-33, MN-34, MN-39, MN-41 do MN-49, MN-52, MN-53, MN-55, MN-56, MN-58, MN-65, MN-71 do MN-74 ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

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

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

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

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

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

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

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

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

a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jedno-stanowiskowych 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 do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m;

10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30;

11) 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 700 m²;

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 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) 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;

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

7. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-2 do MN-5, MN-10 do MN-23, MN-28 do MN-32 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-39, MN-40, MN-44 do MN-45 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

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-17, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń,

d) urządzenia gospodarki rolnej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-11, MN/U-13 do MN/U-16 dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń gospodarki rolnej.

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

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

2) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-13, MN/U-15 do MN/U-17 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 8.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-9, MN/U-10, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-4, MN/U-7, MN/U-17 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

4. 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) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-13, MN/U-15 do MN/U-17 ustala się:

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

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

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

d) dla budynków mieszkaniowych i usługowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej;

4) w zakresie kształtowania dachów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U-3 do MN/U-7, MN/U-10 do MN/U-12, MN/U-14 ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

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

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

d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej cementowej lub ich imitacji dla budynków mieszkaniowych i usługowych;

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

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

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 do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 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.

5. 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.

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) 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;

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

7. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 do MN-5 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U-7 ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w § 11 pkt 2, 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;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 do MN/U-4, MN/U-11, MN/U-12, MN/U-15, MN/U-16 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM-1 do RM-43, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-1 do RM-11, RM-13 do RM-25, RM-27, RM-32, RM-34, RM-36, RM-37, RM-39 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-13, RM-14, RM-16, RM-28, zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM-11, RM-12, RM-15, RM-17, RM-19, RM-21, RM-22, RM-23, RM-24, RM-25, RM-26, RM-27, RM-29 do RM-35, RM-38 do RM-43, dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-4, RM-9, RM-10, RM-13, RM-14, RM-16, RM-17, RM-23 do RM-35 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-4, RM-9, RM-22, RM-23, RM-31, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-15, RM-27 do RM-29, RM-35, RM-41 do RM-43 obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

5. 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) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM-4, RM-9, RM-10, RM-13, RM-14, RM-16, RM-17, RM-23 do RM-35 ustala się:

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

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

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

d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki cementowej lub ceramicznej;

5) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM-1 do RM-3, RM-5 do RM-8, RM-11, RM-12, RM-15, RM-18 do RM-22, RM-36 do RM-43 ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

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

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

d) dla budynków mieszkaniowych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej cementowej lub ich imitacji;

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

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

8) 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 kalenicy;

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

a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jedno-stanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego 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) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

e) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 50° , dopuszcza się wysokość do 5,5 m;

10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,60;

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

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

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

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 te tereny przeznaczenia podstawowego;

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

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

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

8. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-3 do RM-8, RM-11 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-1 do RM-8, RM-14, RM-15, RM-18 do RM-28, RM-34, RM-37 do RM-43 obowiązują ograniczenia wynikające z uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, o których mowa w § 6 ust 2.

9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15.1. Ustala się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U-1 do U-4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) usługi publiczne, o których mowa w § 16,

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

c) urzędnia sportowo – rekreacyjne,

d) parkingi terenowe,

e) urzędnia i obiekty towarzyszące,

f) zieleń,

g) obiekty i urzędnia związane z produkcją rolną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-1.

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

1) zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej;

2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-2, U-3, U-4 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

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

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

2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

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

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

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

3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

4) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 46°;

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

6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych wolnostojących wynosi od 6 do 18 m;

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

a) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy budynku usługowego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),

b) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35° - 50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m;

8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,50;

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

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-1 minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-2, U-3, U-4 zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust. 2;

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

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

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

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

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-1 należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedazy 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.

7. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1, U-3, U-4 obowiązują ograniczenia wynikające z uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich, o których mowa w § 11 pkt 3.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16.1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami UP-1 do UP-5, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1 i UP-4,

b) budynki użyteczności publicznej w zakresie kultury religijnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-2 i UP-3,

c) budynki użyteczności publicznej w zakresie ratownictwa i porządku publicznego lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-5,

2) uzupełniające:

a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, niewymienione w pkt 1,

b) usługi podstawowe, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2,

c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

d) urządzenia sportowo - rekreacyjne,

e) urządzenia i obiekty towarzyszące,

f) zieleń.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-4 dopuszcza się zmianę przeznaczenia w całości lub części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o których mowa w § 13, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1 i UP-3 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;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-4 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-2 obowiązują ograniczenia wynikające z usta-

nowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

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

1) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych;

2) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-2 i UP-3 ustala się:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,

c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,

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

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-1, dopuszcza się nadbudowę trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego o następujących parametrach:

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

b) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub ich imitację;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-5, dopuszcza się nadbudowę drugiej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego o następujących parametrach:

a) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,

b) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się nadbudowę helmu na wieży straży pożarnej, z dopuszczeniem innego pokrycia dachowego, niż wymieniono w lit. b;

5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2, 3 i 4 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

6) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1 i UP-2 nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m;

7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-3, UP-4 i UP-5 nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe i oraz nie więcej niż 9 m;

8) wysokości, o których mowa w pkt 7, nie dotyczą istniejącego obiektu kościoła oraz wieży straży pożarnej;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 0,40 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1, UP-2, UP-3 i UP-4,

b) 0,10 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-5.

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

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny 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) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

8. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-2, UP-3 i UP-4 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studni oraz obiektów związanych z rekreacją i rozrywką.

9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 17.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US-1 dla którego obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) usługi turystyki i hotelarstwa, kultury oraz handlu detalicznego i gastronomii,

b) parkingi terenowe,

c) urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zieleń.

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

1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne;

2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,25;

4) wysokość zabudowy nie może być większa niż dwie 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 terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;

2) 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;

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

5. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w §11 pkt 3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18.1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) parkingi terenowe,
b) urządzenia higieniczno sanitarne,
c) małe obiekty budowlane o powierzchni do 50 m², służące obsłudze cmentarza, przeznaczone do obsługi administracyjno – socjalnej oraz handlu detalicznego,
d) urządzenia towarzyszące,
e) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

3. 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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19.1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną – rybacką;

2) uzupełniające:

a) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą i agroturystyczną,
b) parkingi terenowe,
c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;

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

3) zakresie kształtowania dachów ustala się:

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

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

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

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

5) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m;

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,20;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,50 powierzchni działki.

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

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

1) docelowo dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylegają tereny przeznaczenia podstawowego; do czasu wykonania drogi publicznej dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu przez teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ-12;

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym;

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

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w §11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w §11 pkt 3.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 20.1. Ustala się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZC-1**, **ZC-2**, dla których 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 ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

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.

5. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w §11 pkt 3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18.1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) parkingi terenowe,
b) urządzenia higieniczno sanitarne,
c) małe obiekty budowlane o powierzchni do 50 m², służące obsłudze cmentarza, przeznaczone do obsługi administracyjno – socjalnej oraz handlu detalicznego,
d) urządzenia towarzyszące,
e) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

3. 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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19.1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU-1** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną – rybacką;

2) uzupełniające:

a) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą i agroturystyczną,
b) parkingi terenowe,
c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;

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

3) zakresie kształtowania dachów ustala się:

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

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

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

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;

4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

5) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m;

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,20;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,50 powierzchni działki.

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

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

1) docelowo dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylegają tereny przeznaczenia podstawowego; do czasu wykonania drogi publicznej dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu przez teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ-12;

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym;

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

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w §11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w §11 pkt 3.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 20.1. Ustala się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZC-1**, **ZC-2**, dla których 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 ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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

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

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:

a) wysokość dominanty może przekraczać do 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, nachyłkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,

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

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

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

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

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%.

§ 21.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS-1 do WS-39, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) budowle hydrotechniczne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-6, WS-8 do WS-39 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

4. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-1 do WS-14, WS-16, WS-17, WS-19 do WS-31, WS-33 do WS-38 obowiązują ograniczenia wynikające z uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o których mowa w § 11 pkt 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

1) podstawowe:

a) R-1 do R-23 - tereny gospodarki polowej, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,

b) RZ-1 do RZ-24 - tereny łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa na warunkach określonych w § 14, lokalizowana wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R-16, RZ-10 do RZ-22, RZ-24, RZ-31 do RZ-33 - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację retencyjnych zbiorników wodnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R-9, R-16, R-20, R-21, R-23, RZ-10, RZ-12, RZ-13 - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

4. 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 5000 m²;

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

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

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

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

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

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R-6, R-8, R-9, RZ-8 do RZ-12 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R-1 do R-10, RZ-1 do RZ-23 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 23.1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS-1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - parking terenowy;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu o powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 2) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,10;

4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) obowiązek zastosowania dachu stromego, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowego, naczółkowego lub wielospadowego, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
- c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
- d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów, określonych w pkt 4, dla elementów budynku, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;

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

5. 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.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 24.1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E-1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- b) zieleń.

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

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) 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 terenu odbywać się będzie z drogi transportu rolnego, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25.1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL-1 do ZL-20, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) ZL-3, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-13, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-19 - tereny lasów istniejących,
- b) ZL-1, ZL-2, ZL-12, ZL-14, ZL-18, ZL-20 – tereny dolesień;

2) uzupełniające:

- a) budynki i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, określoną w przepisach odrębnych,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL-14 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w § 14.

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

5. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-8, ZL-9 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26.1. Ustala się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W-1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- b) zieleń.

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

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

2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów 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 terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27.1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ-1**, dla którego 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 zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7 lit. c.

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (kapliczka przy skrzyżowaniu ul. Wiejskiej i Leśnej);

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

4. 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, z zastrzeżeniem ust. 2;

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

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

6. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28.1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

1) Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7 lit. c.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 4, 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 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. 2.

4. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29.1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-19**, 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. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD-1**, **KDD-4**, **KDD-8**, **KDD-10**, **KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-15**, **KDD-16**, **KDD-17**, **KDD-18** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7 lit. c.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-9**, **KDD-11**, **KDD-15**, **KDD-16**, **KDD-18**, obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 3.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku 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 i elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

5. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD-1 do KDD-10, KDD-12 do KDD-14, KDD-18, KDD-19 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 30.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1 do KDW-6** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 8 lit. c.

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) 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. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW-1 uwzględnia się położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, o którym mowa w § 11 pkt 1;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 31.1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR-1 do KDR-11**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDR-2, KDR-6, KDR-7 do KDR-9 obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

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. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDR-1 do KDR-4, KDR-10 do KDR-11 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 32.1. Ustala się tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP-1 do KP-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo - jezdne rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KP-3 obowiązują ograniczenia wynikające z - ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 8,

1) uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich, o których mowa w § 6 ust. 2.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

4. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KP-1 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko - Turawskich”, o którym mowa w § 11 pkt 3.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

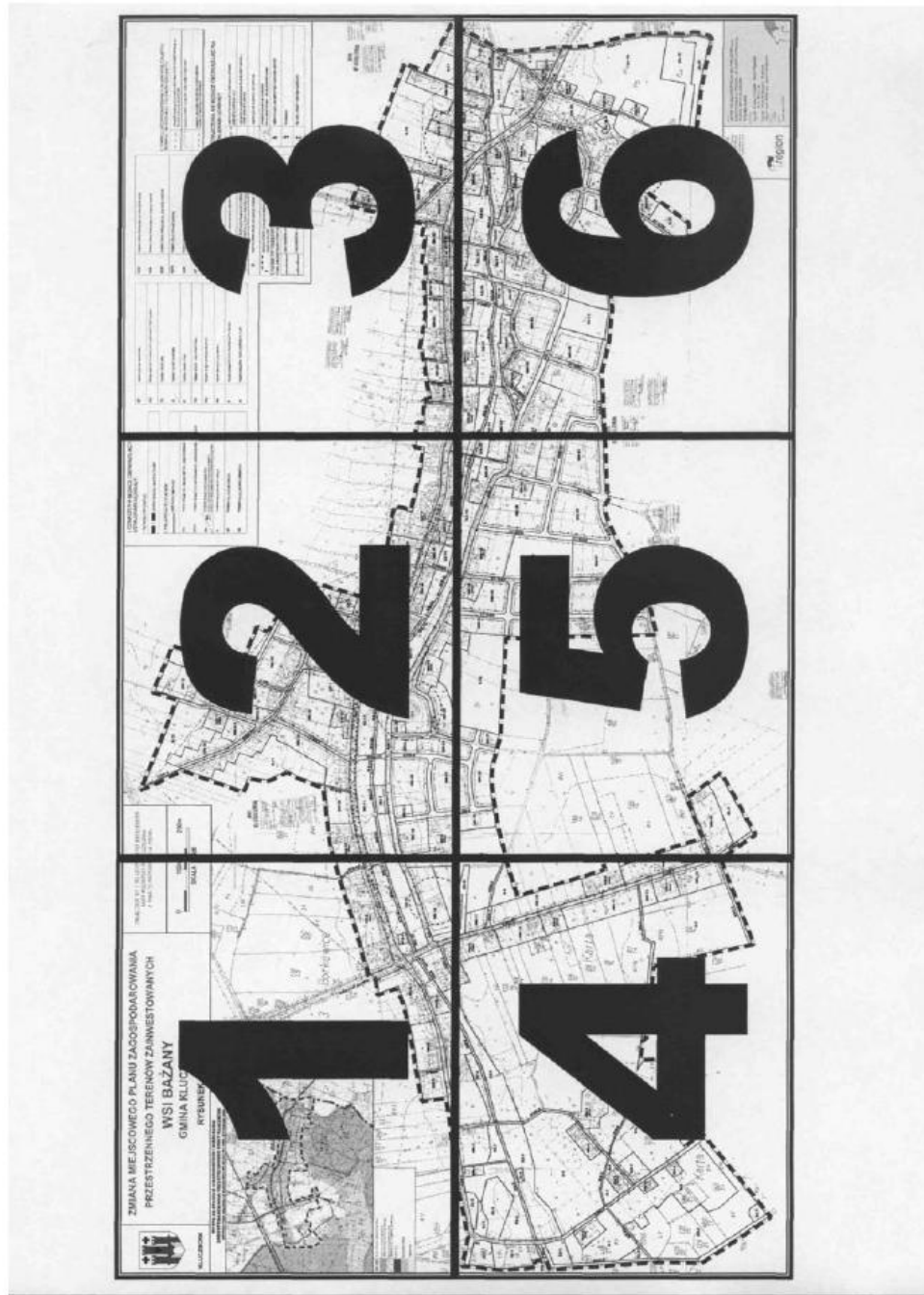
§ 33. W granicach planu traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogacica przyjęty uchwałą Nr XVI/154/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r.

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

§ 35.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kluczborku
Janusz Kędzia



1)

ZP	TEREN ZIELENI WYCZYNKOWI
RU	TEREN OBLUGI PRACOWNI W ODPRAWIANIU ROZUM
ZC	TERENY OCHRONY
ZL	TERENY JARÓW I DOLESIA
R	TERENY ROLNE - POLA
RZ	TERENY ROLNE - ŁĄKI I PASTWISKA
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KS	TEREN OBLUGI KOMUNIKACJI
E	TERENY UNDOZEN ELEKTROENERGETYCZNYCH
W	TERENY UNDOZEN ZAPASOWYCH W WODZIE

KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZNACZNE
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG ILODOWE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG DOWAZONE
KDW	TERENY DRÓG WYKARTKOWYCH
KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTOWYCH
KP	TERENY CIĄGÓW PIELNO - ZIELNYCH

3. ZASADY OCHRONY SRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOWYCH KULTUROWYCH	
●●●●	ZIELENI WYSOKA POLEGAJACA OCHRONIE
—	GRANICA STREPY OCHRONY WRAZOWANU KULTUROWEGO

4. ZASADY OCHRONY OZBIEDCITWA KULTUROWEGO I ZAPISYCHON GRZE DOBR KULTURY WSPOLCZESNEJ	
○	ZNIETRO NIEKLOCIONE WPKANIE DO OMIARKI EWANGELICZNYCH
—	GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ARCHEOLOGICZNEJ

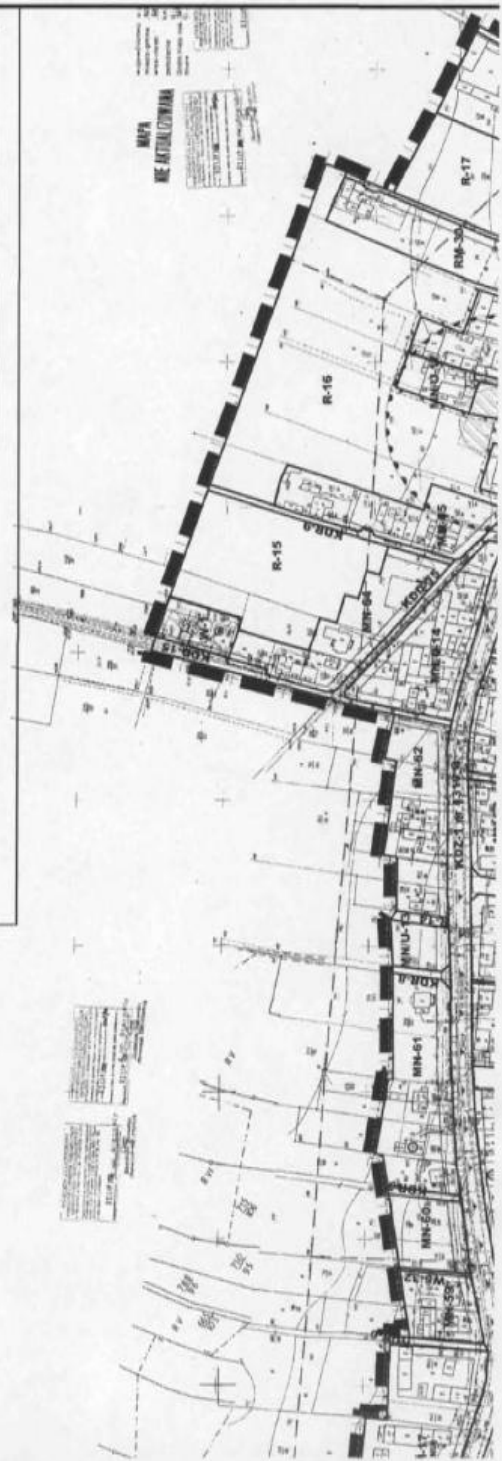
5. PARAMETRY I WSKAZNIKI KSZTALTOWANIA ZABUDOWY DRAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
—	LINA ZABUDOWY - METROPOLICZALNA
—	LINA ZABUDOWY - GOSPODAROWA

6. GRANICE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POLEGAJACYCH OCHRONIE NA PODS FALIE PRZEPSYCH ODRZENTYCH

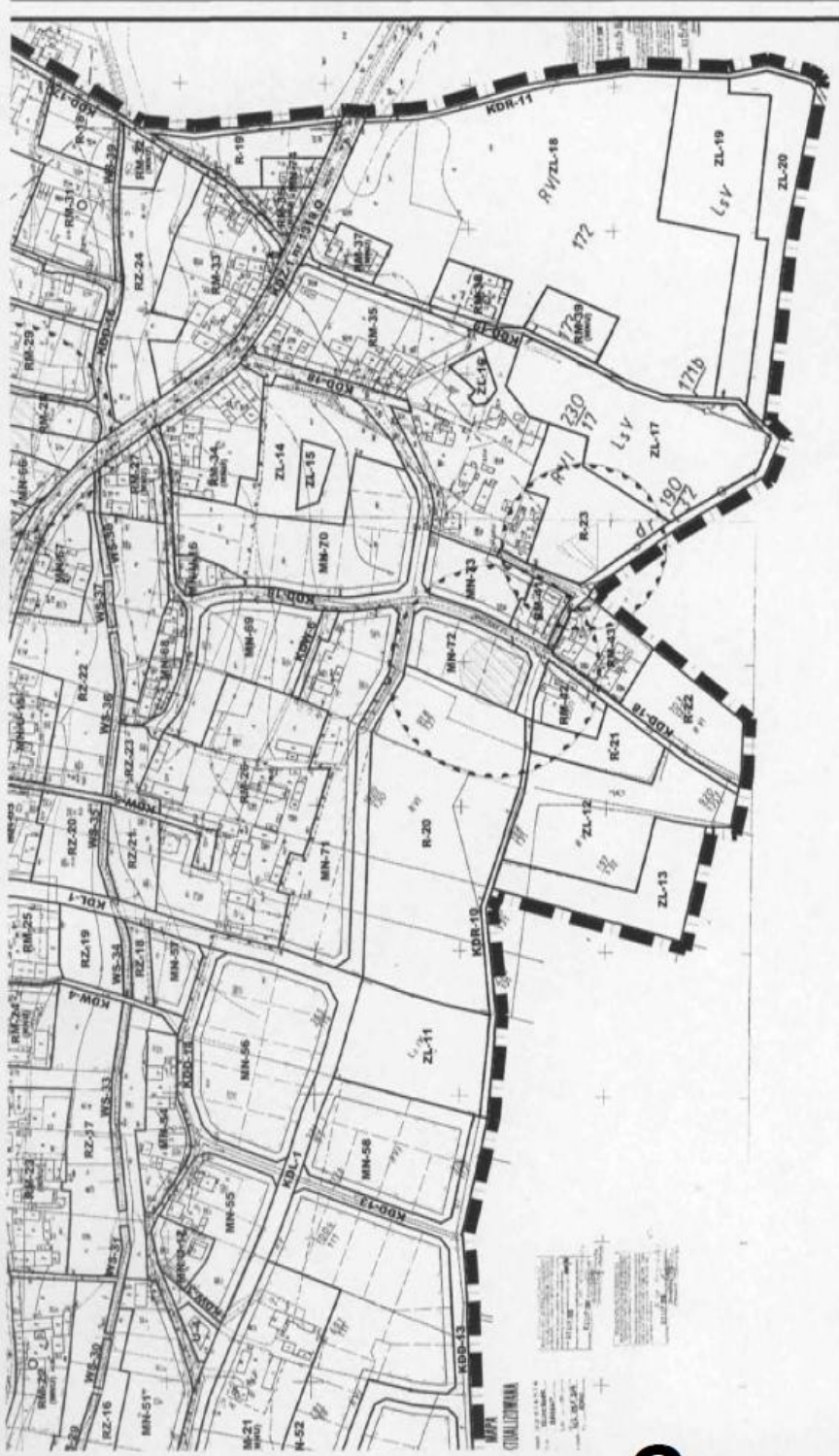
—	GRANICE ZABEGLI OZBIEDCITWA WOD PODZIEMNYCH W LIZN TOLUNA KOPALNA KULTUROW
—	GRANICA STREPY OCHRONY SANITARNEJ OUBITAZNA
—	GRANICA OBRONNY OCHRONY DOBROBYTOWO TAJAKO STORZANOWO TAJAKOWO

II. OZNACZENIA NIE BUDACE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI UCHWALY

—	LINA ELEKTROENERGETYCZNE NACHWITRONE SREDNIEGO NAPIECIA 15 KV
○	LOKALIZACJA UNDOZEN ELEKTROENERGETYCZNYCH - TRANSPORTOWE SUPORNE
—	ORIENTACJA I PODWYI GOSPODAROWE
—	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UOKUMENTOWANE / METEODUMENTOWANE
—	OBECNY MALE ARCHITECTURY, IMPULSOWI ARTYZE
—	DOMINANTY
—	MULCZE ZMANY TYPU LINA ZABUDOWY



3



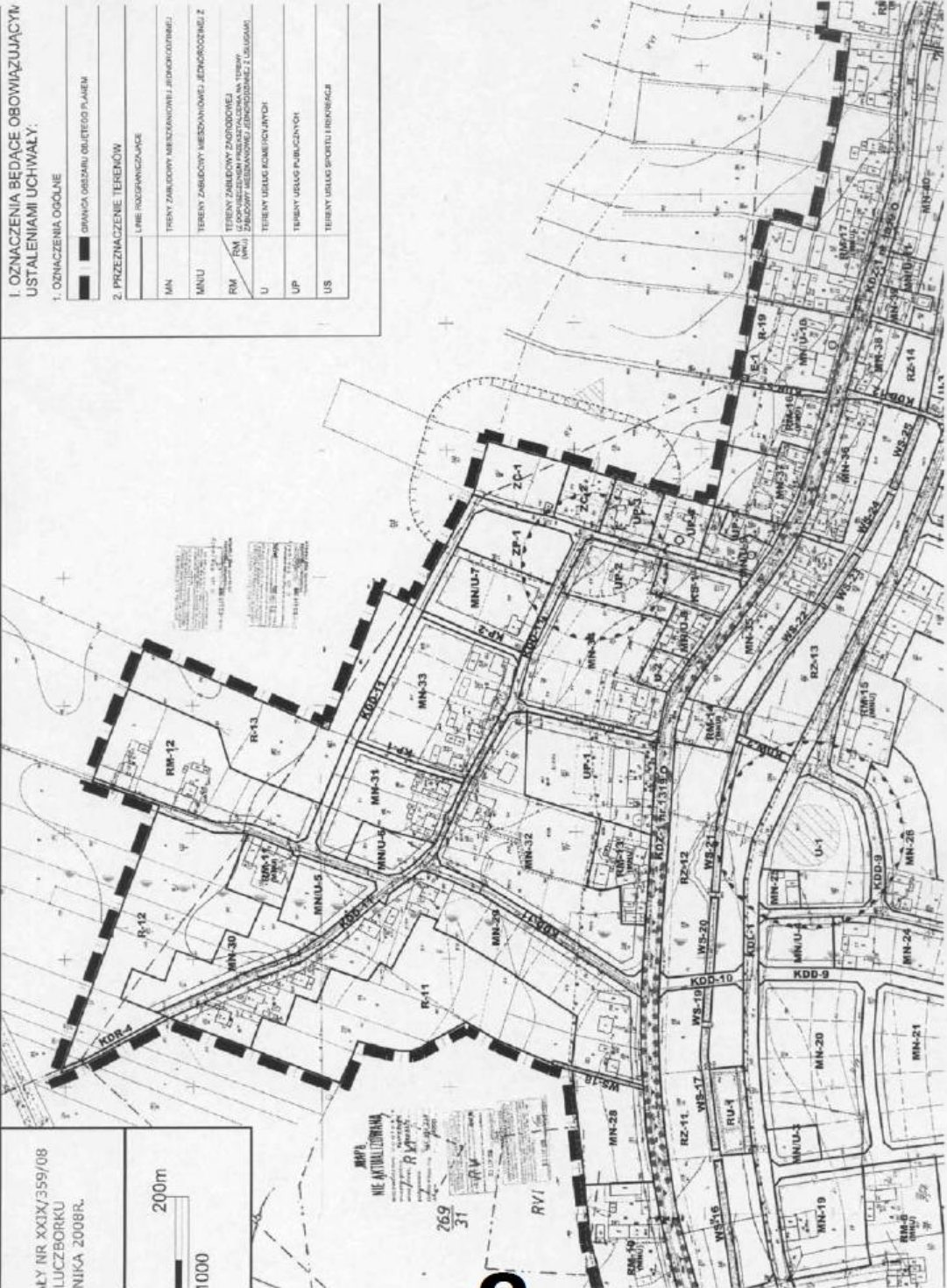
**I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYM
USTALENIAMI UCHWAŁY:**

1. OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICZĄ OBRZĘBU OBLĘTEGO PLACEM
--	----------------------------------

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

	LINE ROZGRANICZAJĄCE
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ Z
RM	TERENY ZABUDOWY ZABUDOWEJ NA TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŁOWEJ Z USŁUGAMI
U	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

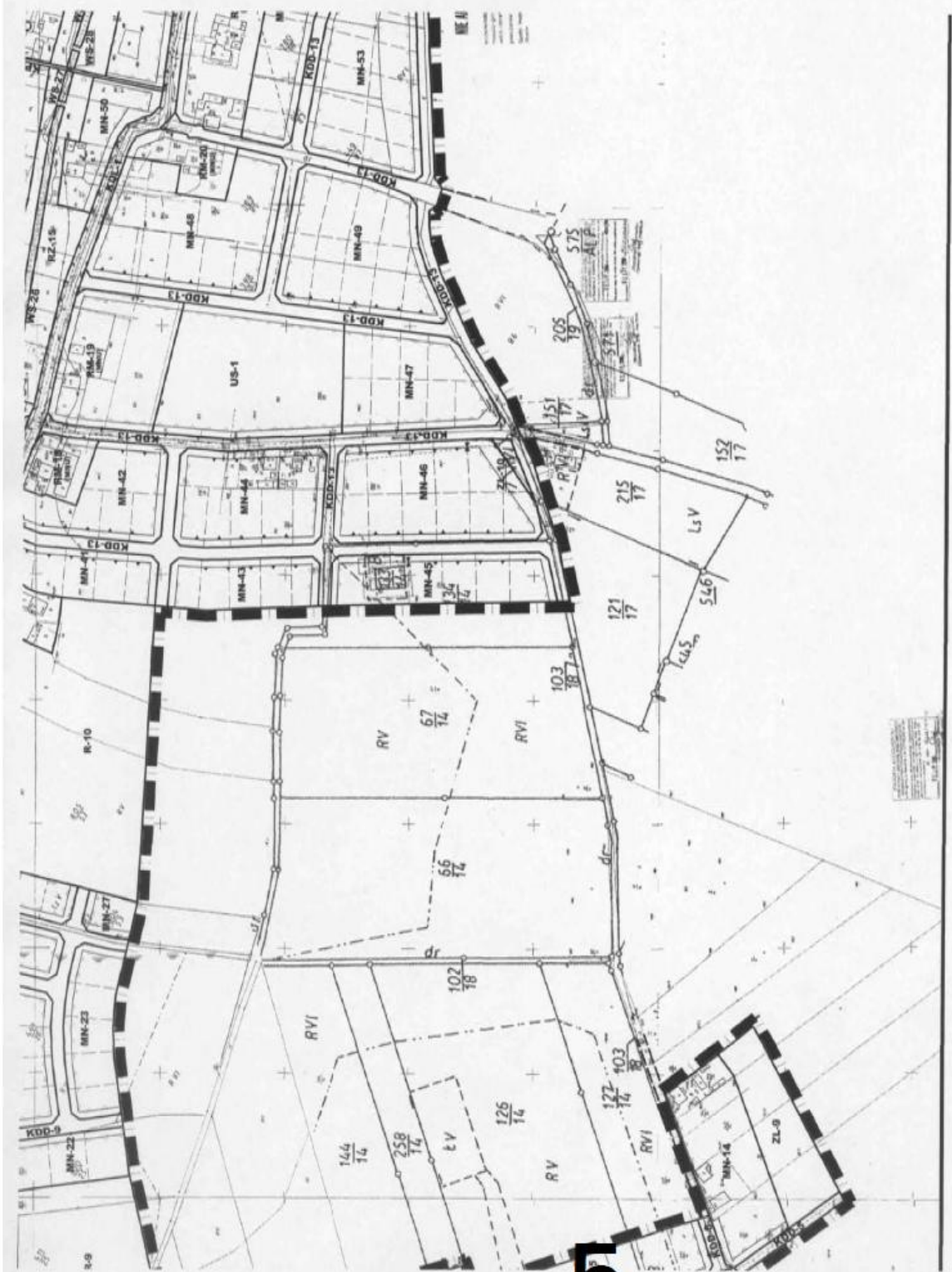


MIŁY NR XXIX/359/08
LUCZBORKU
NIKA 2008R.

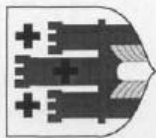
200m
1000

MRPA
MR. ANTONIOZORIANA
RVI

269
31



5



KLUCZBORK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH WSI BAŻANY GMINA KLUCZBORK

RYSUNEK PLANU

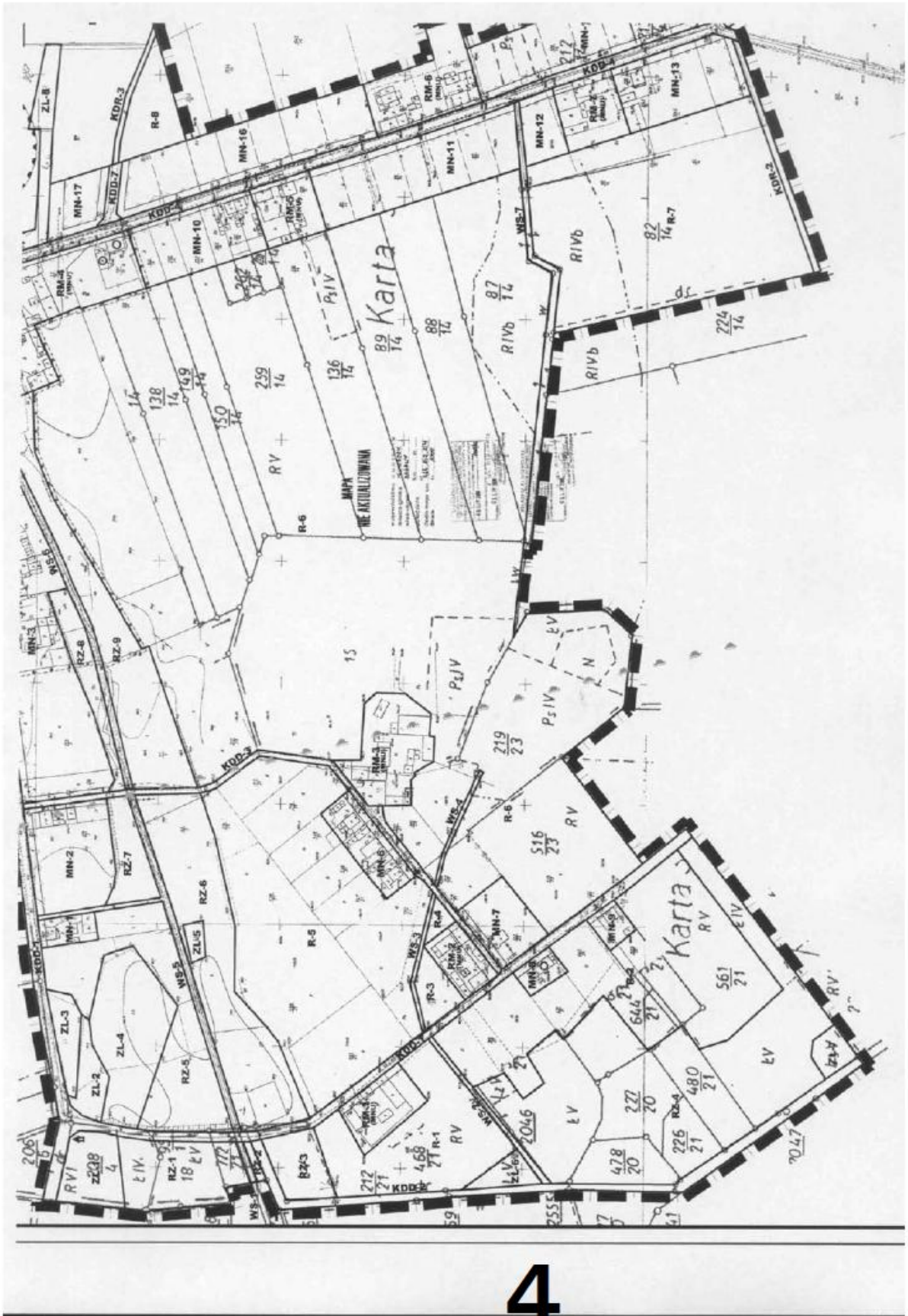
ZALĄCZNIK NR. 1 DO UCHWA
RADY MIEJSKIEJ W KI
Z DNIA 29 PAŹDZIERNI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK
UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU NR. XXX/272/03 Z DNIA 23 KWIEŚNIA 2003r.



---	Główny obiekt - obiekt z funkcją
---	Obiekt w planie - obiekt z funkcją
---	Obiekt w planie - obiekt z funkcją
---	Obiekt w planie - obiekt z funkcją
---	Obiekt w planie - obiekt z funkcją
---	Obiekt w planie - obiekt z funkcją



4

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIX/359/08
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 28 października 2008 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. Nr 80, poz. 717 z późn. 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 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (j.t. 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. Nr 203 poz. 1966), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej;
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) rozbudowie cmentarza;
- 4) budowie dróg.

§ 2. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany” opracowaną przez Rzecznawcę Majątkowego Dariusza Biernata, inwestycje, o których mowa w § 1, polegać będą na:

- 1) budowie infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) rozbudowie cmentarza;
- 3) budowa dróg lokalnych i dojazdowych.

§ 3.1. Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 2, zgodnie „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany” wyniesie:

- 1) na budowę sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa – ok. 600 480,00 zł;
- 2) na budowę sieci infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna – ok. 2 416 400,00 zł;
- 3) rozbudowa cmentarza – ok. 110 000,00 zł;
- 4) na budowę dróg gminnych – ok. 3 502 080,00 zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.