

W Y P I S

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, uchwalonej przez Radę Miejską w Kluczborku, uchwałą Nr XXVI/334/08 z dnia 3 września 2008r., ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 83 poz. 2029 z dnia 7 listopada 2008r. oraz Uchwały Nr I/42/15 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2015r. poz. 671

dotyczy działek nr 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/6 położonych we wsi Bąków oznaczonych symbolem: MN-9.

Informacje dodatkowe - oznaczenia liniowe i/lub powierzchniowe na ww. działce, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu: Nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 12.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1** do **MN-23**, 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 towarzyszące oraz zieleń,
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1** i **MN-2** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust.7,
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN-2** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 ust. 6,
4. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej, o której mowa w §5 ust. 2 – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1**, **MN-2**:
 - 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych na granicy z terenem przestrzeni publicznej,
 - 2) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia dostosowania jej wygląd do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
 - 3) na elewacjach obiektów dopuszcza się umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznej.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,

- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych lub blaszanych,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - 5) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 11m,
 - 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowanie dachówki cementowej lub ceramicznej,
 - 7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 6 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi od 8 do 16 m,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 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.
6. 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.
 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) 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 na warunkach określonych w § 10.
 8. Uwzględnia się ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące:
 - 1) ustanowienia w planie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, o której mowa w §11 ust. 1 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN-2**,
 - 2) uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, o której mowa w § 11 ust. 2 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-1** oraz od **MN-15** do **MN-23**.
 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 32.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1** do **KDW-24** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-2**, **KDW-3**, **KDW-7** 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 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 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 dotyczące uwzględnienia w planie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, o której mowa w § 11 ust. 2 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-2** oraz od **KDW-10** do **KDW-24**.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica terenów zamkniętych,
 - 2) przeznaczenie terenów:
 - a) linie rozgraniczające,
 - 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) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) cmentarz parafialny w granicach innego przeznaczenia,
 - c) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - d) zieleń urządzona w granicach innego przeznaczenia,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej,
 - c) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzeń publiczna objęta szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne,
 - b) obszar do specjalnego opracowania,

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) granice terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - b) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu lasów Stobrawsko – Turawskich.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków,
 - 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
 - 3) orientacyjne podziały geodezyjne.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylnych połaciach** – dach o równym kącie nachylenia głównych 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 pobytem 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 8) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 9) **posadzka urbanistyczna** – powierzchnia terenu, na której należy stosować jednolite rozwiązania kompozycyjne, dendrologiczne i materiałowe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej,
- 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 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

- 16) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** - obszar rozciągający się w zasięgu 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują odległości w zabudowie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w przepisach odrębnych,
- 17) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży itp.),
- 18) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 19) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu,
- 20) **urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.
- 21) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi, przeznaczone do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
- 22) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 20, 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 kaleniczy 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.

§ 5.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) ustala się 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 zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
 - 10) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (w obu kierunkach), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.
2. Wyznacza się przestrzenie publiczne objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązuje zastosowanie jednolitego zagospodarowania terenu, w tym:
- 1) urządzenie jednolitej posadzki urbanistycznej, uwzględniającej priorytet ruchu pieszego,
 - 2) wykonanie jednolitego projektu zieleni, oświetlenia i małej architektury,
 - 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

§ 6.

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
2. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **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 przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
6. wyznacza się obszary zieleni urządzonej, położone w granicach innego przeznaczenia, wobec których obowiązują ustalenia określone w przepisach szczegółowych uchwały,
7. wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której zakazuje się lokalizowania:
 - a) konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
 - b) wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0 m,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych od frontu działki.

§ 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 10°,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek budowlanych:

- 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 jej szerokość mierzona na wysokości elewacji frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - c) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
- 4) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek gruntu przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych 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.
3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§ 9.

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

- 1) krajowej nr 11 , oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS-1 i KDS-2**,
- 2) powiatowej nr 1328 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-2**,
- 3) powiatowej nr 1313 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1**,
- 4) powiatowej nr 1314 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-2, KDL-3**.

§ 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 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 kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają 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 zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
 - 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych:
 - 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. 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 określają przepisy odrębne,
2. Uwzględnia się ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Opolskiego 2006 Nr 33, poz.1133 z późn. zm.)
3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina kopalna Kluczbork”, dla którego zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, określają przepisy odrębne.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Urząd Miejski, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, ul. Katowicka 1, 46-200 Kluczbork
2. a/a

Zgodnie z art. 7 Ustawy
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.)
zwolniono z opłaty skarbowej.