

GG.6727.402.2016.KK

WYPIS

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, uchwalonego przez Radę Miejską w Kluczborku, uchwałą Nr XIII/161/2007 z dnia 27 września 2007r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 92 poz. 2977 z dnia 11 grudnia 2007r.

dotyczy działki nr 7/27 a. m. 5 położonej we wsi Gotartów oznaczonej symbolem: MW-3.

§ 14.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1** do **MW-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako budynki wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, łączności, handlu i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa lub innych o podobnym charakterze; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
 - 2) ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-1** do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **MW-2** oraz **MW-3** do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-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) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,50,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 2) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów,

- 4) **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,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz 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,
- 6) **parking terenowy**- parking niekubaturowy,
- 7) **plan** - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 8) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej,
- 9) **produkcja zwierzęca** - chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego,
- 10) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie
- 11) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 12) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,-
- 13) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 14) **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 15) **urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 16) **urządzenia gospodarki rolnej** - urządzenia techniczne związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.
- 17) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

§ 5.

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się 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 - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiorke,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) 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 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; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, jako obiektów bliźniaczych,
 - 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada „lustrzanego odbicia”, poprzez zachowanie symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
 - 9) 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. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:
 - 1) rodzaje zabudowy,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,
 - 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i 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, MW, U, UP, RU-2 i RU-3 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 publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) działalność usługowa 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 odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) wyznacza się drzewo wskazane do objęcia ochroną prawną; w przypadku uznania oznaczonego drzewa za pomnik przyrody obowiązywać będą przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- 7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, położone w granicach innego przeznaczenia, wobec których obowiązują ustalenia określone w przepisach szczegółowych uchwały,
- 8) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, o zasięgu 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; szczegółowe zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy określono w przepisach szczegółowych uchwały,
- 9) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenem drogi publicznej.

§ 9.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) podziału na działki budowlane należy dokonywać w sposób następujący:
 - a) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
 - b) 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 15°,
 - 2) 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 o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki 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,
 - 3) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek 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 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.

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych za zgodą zarządcy terenu,
 - 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m² dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
 - 7) 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 istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 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 kontenerowych stacji transformatorowych,
 - 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach innego przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 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 istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
 4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 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) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone 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 istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 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 lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - 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) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
 - 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) 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) objekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem z sieci gazowej,
 - b) energią elektryczną,
 - c) paliwami płynnymi,
 - d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, 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 w granicach własności, 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 zlokalizowanych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego, przy czym 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.

Uwaga: Dla działki nr 7/27 nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Wypis wydaje się na wniosek : Urząd Miejski
Referat Geodezji i Gospodarki Gruntami
ul. Katowicka 1, 46- 200 Kluczbork

Z up. Burmistrza

mgr inż. Leszek Skulski
Główny Specjalista Referatu
Geodezji i Gospodarki Gruntami

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. a/a