

GNP.6727.267.2017.KK

### WYPIS

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część północna, uchwalonego przez Radę Miejską w Kluczborku, uchwałą Nr XXV/227/16 z dnia 29 czerwca 2016r., ogłoszonego w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r., poz. 1652 oraz uchwały Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXXVII/365/17 z dnia 31 maja 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka- część północna, ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2017r., poz. 1699

dotyczy działki nr 274 a. m. 4 położonej w Kluczborku, oznaczonej symbolem: 5MN.

- § 64. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2MN, 3 MN, 4MN, 5 MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, z dopuszczeniem - poza funkcją mieszkaniową - wyłącznie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 6:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych ulic i dróg wewnętrznych wydzielonych na rysunku planu, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
    - a) na terenach 8MN i 10MN dopuszcza się dostęp do ulic przez dojazdy o szerokość nie mniejszej niż 5 m, wydzielone przy podziale terenów na działki budowlane,
    - b) dostęp do terenu 9MN z drogi na terenie KK przez teren 2Z1,
    - c) zakazuje się zjazdów na działki budowlane z ulicy 3KDZ;
  - 2) pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, należy urządzić zieleń ozdobną;
  - 3) na działkach budowlanych z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
  - 4) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równoległe do jednego z budynków sąsiednich lub - na działkach przy zakrętach ulic - symetrycznie do bocznych granic działki;
  - 5) w granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - w pomieszczeniach garażowych w budynkach mieszkalnych, w budynkach pomocniczych i/lub na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej/bliźniaczej/szeregowej:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,25/0,30/0,35,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 55%/50%/45%,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4/0,5/0,6,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - 01/0,2/0,3;



7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działek:

- dla budynków wolnostojących - 18 m,
- dla budynków bliźniaczych - 9 m,
- dla budynków szeregowych - 6 m,

przy czym w jednym ciągu zabudowy różnice szerokości frontów działek, z wyjątkiem działek skrajnych, nie mogą przekraczać 20%,

b) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących - 700 m<sup>2</sup>,
- dla budynków bliźniaczych - 500 m<sup>2</sup>,
- dla budynków szeregowych - 200 m<sup>2</sup>,

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału – jak w pkt 7, lit. b.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 6, 7:

1) na terenach 1MN, 2MN i 7MN forma architektoniczna nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków sąsiednich, w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 20%;

2) na terenach 3MN należy zachować istniejącą wysokość budynków oraz geometrię dachów, przy czym na terenie przy ul. Powstańców Śląskich dopuszcza się lukarny nie zajmujące więcej niż 1/3 długości połaci dachowej i nie zmieniające kształtu ścian szczytowych;

3) dla terenów 4MN:

a) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m,

b) dachy wysokie o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych;

4) dla terenów 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,

b) szerokość elewacji frontowych budynków w zabudowie wolnostojącej/bliźniaczej/szeregowej: 12 m/9m/6-9m, z tolerancją  $\pm 20\%$ ,

c) dachy wysokie, kierunek głównej kalenicy równoległy do ściany frontowej budynku,

d) wysokość dolnej krawędzi dachu 3,5 – 4,2 m, z dopuszczeniem mniejszych wysokości nad częścią wejściową, dobudowanym garażem, werandą,

e) dopuszcza się budynki z dachami płaskimi o wysokości do 7 m w zespołach obejmujących co najmniej jeden cały ciąg zabudowy, realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków pomocniczych:

1) gabaryty:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub bryły, o której mowa w pkt 3, do 60 m<sup>2</sup>,

b) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;

2) dach takiego rodzaju jak w budynku mieszkalnym położonym na tej samej działce, lub płaski;

3) budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub kilku budynków zespolonych w jedną bryłę o jednorodnej architekturze, z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do wyglądu budynku mieszkalnego położonego na tej samej działce.

6. Dla terenów 1MN w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 22 i § 24.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: na terenach 6MN, 7MN i 8MN należy - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i możliwości podtopień - wynieść poziom parteru budynków mieszkalnych na wysokość minimum 60 cm powyżej naturalnego poziomu terenu, oraz nie budować piwnic lub zastosować w piwnicach izolacje przeciwwodne.



§ 5. 1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
  - a) **usługi użyteczności publicznej** – rodzaje usług przypisane budynkom użyteczności publicznej w przepisach budowlanych, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz obiektów handlowych o powierzchni sal sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) **usługi handlu** – usługi handlu detalicznego,
  - c) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku,
  - d) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,
  - e) **usługi techniczne** – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie,
  - f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
  - g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
- 4) **uciążliwości** – zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie wymagające placów składowych i bazy transportowej oraz nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi a także uciążliwości wykraczających poza granice:
  - a) lokalu użytkowego - jeśli lokal ten znajduje się w budynku mieszkalnym.
  - b) budynku usługowego – jeśli budynek ten znajduje się w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym,
  - c) działki – jeśli obiekt usługowy znajduje się na działce o funkcji wyłącznie usługowej;
- 6) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 8) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji biurowo-administracyjnej i socjalnej na terenie o innym przeznaczeniu podstawowym, związany z obsługą działalności prowadzonej na tym terenie;
- 9) **budynek pomocniczy**:
  - a) na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi i technicznymi, służący potrzebom działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie,
  - b) na terenach z zabudową mieszkaniową i budynkami zamieszkania zbiorowego – budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych, a także budynek gospodarczo-garażowy i garaż służący potrzebom mieszkańców budynku mieszkalnego lub zamieszkania zbiorowego znajdującego się w granicach tej samej działki budowlanej, nie związany z działalnością gospodarczą;
- 10) **zielen towarzysząca** – zielen ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;



- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
  - 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących i pomocniczych;
  - 13) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków podstawowych i/lub towarzyszących usytuowanych w linii zabudowy tej samej ulicy, w granicach jednego terenu;
  - 14) **budynki sąsiednie** – budynki podstawowe i/lub towarzyszące usytuowane w tym samym ciągu zabudowy na działkach przyległych, a w przypadku braku zabudowy na działkach przyległych – najbliższy taki budynek w tym samym ciągu zabudowy;
  - 15) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy budynków oraz innych naziemnych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej, liczona po zewnętrznym obrysie tych obiektów z wyjątkiem obiektów punktowych, takich jak słupy i maszty;
  - 16) **rodzaje dachów:**
    - a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°,
    - b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem powyżej 12° i poniżej 30°,
    - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
  - 17) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
  - 18) **elementy drobnej architektury miejskiej** – objekty małej architektury o funkcji wypoczynkowej, użytkowej i ozdobnej, wzbogacające przestrzeń publiczną, tzw. „meble urbanistyczne”;
  - 19) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
  - 20) **przepisy odrębne** – nie wymienione wyżej przepisy ustaw i rozporządzeń oraz przepisy aktów prawa miejscowego powszechnie obowiązujących na terenie województwa opolskiego.
2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
  - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
  - c) tereny obiektów usług rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym:
  - a) tereny zespołów obiektów usługowych oznaczone, na rysunku planu symbolem **U**,
  - b) tereny obiektów użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - c) tereny obiektów handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
  - d) tereny obiektów oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
  - e) tereny obiektów opieki społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
  - f) tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**,
  - g) tereny obiektów usług motoryzacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**,
  - h) tereny usług specjalnych oznaczone, na rysunku planu symbolem **UI**,
  - i) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWU**,



- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNW**;
- 4) tereny otwarte (zieleni i wód oraz rolnicze i leśne), w tym:
  - a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
  - c) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - d) teren zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - e) tereny ogrodów i sadów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
  - f) tereny rolnicze – trwałe użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
  - g) tereny rolnicze – grunty orne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - h) teren obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPO**,
  - i) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) teren GPZ, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**,
  - b) tereny wolnostojących stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ee**,
  - c) tereny stacji redukcyjnych gazu, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
  - d) tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **K**,
  - e) teren ciepłowni, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **C**;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
  - a) teren dworca autobusowego i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**,
  - b) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP, KP(UKS)**,
  - c) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kg**,
  - d) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**,
  - e) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGp**,
  - f) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
  - g) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - h) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - i) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**,
  - k) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KCP**,
  - l) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
  - m) tereny kolejowe i obiektów drogowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDG, KK/1KDZ, KK/6KDZ, KK/1KDD**.

§ 7. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MWU można lokalizować:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne;
  - 2) budynki mieszkalne z usługami w parterze;
  - 3) budynki usług użyteczności publicznej;
  - 4) budynki zamieszkania zbiorowego;
  - 5) budynki mieszkalno-usługowe z dowolną ilością lokali mieszkalnych i usługowych, posiadające odrębne wejścia do części mieszkalnej i usługowej.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU można lokalizować:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
  - 2) budynki mieszkalno-usługowe z jednym lokalem użytkowym i jednym lokalem mieszkalnym o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
  - 3) budynki użyteczności publicznej;
  - 4) budynki usługowe inne niż użyteczności publicznej wyłącznie w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.



3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie można lokalizować usług pogrzebowych i nocnych lokali, w tym dyskotek, które w powszechnym odczuciu kolidują z funkcją mieszkaniową.

§ 9. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi, przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące oraz lokalizować nowe urządzenia budowlane na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
- 2) przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru objętego planem, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają ustalenia szczegółowe.

§ 12. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni należy, w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek lub wydzielania nowych działek budowlanych poza terenami przewidzianymi do scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 31 ust. 2;
- 2) zagwarantować możliwość racjonalnego zagospodarowania działek budowlanych i korzystania z obiektów budowlanych z uwzględnieniem określonych w planie ilości miejsc parkingowych oraz wskaźników zagospodarowania działek budowlanych.

§ 13. W celu ochrony walorów estetycznych przestrzeni określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązującą linią zabudowy jest:
  - a) na działkach zabudowanych - linia istniejącej na tej działce zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) na działkach niezabudowanych - linia najbliższej istniejącej zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące znajdujące się na najbliższej zabudowanej działce dostępnej z tej samej ulicy,
  - c) w przypadku niezgodności linii zabudowy określonych w lit. a, b z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości obiektów budowlanych od drogi - linia wyznaczona w najmniejszej dopuszczalnej odległości od drogi;
- 3) przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków oraz budowie nowych budynków w ciągach zabudowy istniejącej:
  - a) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiedniego,
  - b) wysokość nowego budynku wolnostojącego powinna mieścić się pomiędzy wysokościami budynków sąsiednich, a w przypadku zabudowy zwartej powinna być taka sama jak budynku przyległego,
  - c) rodzaj dachu budynku nowego lub nadbudowywanego – jak w najbliższym budynku sąsiednim;
- 5) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej zakazuje się nadbudowy pojedynczych segmentów oraz ich rozbudowy i przebudowy zmieniającej geometrię



dachu oraz zmieniającej istotnie wygląd elewacji frontowej, w tym rodzaj materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;

- 6) w przypadku budynków wielorodzinnych zakazuje się:
  - a) częściowej nadbudowy,
  - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektoniczne budynku, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji, jak układ, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, balkonów, wygląd okien,
  - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek;
- 7) stragany, kioski i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> mogą być sytuowane tylko w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) na wszystkich terenach zabudowy, z wyjątkiem terenów w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się budowę wiat na następujących warunkach:
  - a) na działkach budowlanych w granicach terenów mieszkaniowych można budować wiaty nie wymagające pozwolenia na budowę o wysokości do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
  - b) na pozostałych terenach można budować wiaty o wysokości do 5 m, z wyjątkiem terenów P, PU i UKS, gdzie dopuszcza się wiaty o wysokości dostosowanej do potrzeb użytkowych.

**§ 15.** W celu ochrony jakości środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi określa się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza, powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
  - a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu MW i MNW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,
  - c) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - d) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 6) na terenach położonych w odległości do 50 m od linii kolejowej oraz przy drogach krajowych KDG i KDGP, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a w przypadku nowych budynków także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych.

**§ 16. 1.** Cały obszar objęty planem położony jest w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony.

2. W celu ochrony wód podziemnych określa się następujące nakazy i zakazy:



- 1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić oraz wyposażyć w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 2) zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się odstępianie od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej P i PU pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 25. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- stanowisko archeologiczne nr 8 – punkt osadniczy: neolit, punkt osadniczy: okres rzymski,
- stanowisko archeologiczne nr 9 – ślad osadniczy: pradzieje, ślad osadniczy: wczesne średniowiecze, punkt osadniczy: późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr 12 – ślad osadniczy: średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr 23 – punkt osadniczy: IX-X wiek, osada: XIV-XV wiek.

2. Roboty ziemne oraz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w miejscach stanowisk archeologicznych należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 28. Dla ogrodzeń sytuowanych od strony przestrzeni publicznych określa się następujące warunki:

- 1) należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m;
- 2) jeśli na działce sąsiedniej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość;
- 3) zakazuje się:
  - a) ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem filarów przy bramach i furtkach, murków wydzielających miejsca pojemników na odpady, elementów ochrony akustycznej przy drogach klasy głównej i głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) ogrodzeń z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 29. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustalone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków odpowiednio do zakresu rozbudowy, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także w przypadku odbudowy istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.
3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.
4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki.
5. Jeśli w ustaleniach szczegółowych określono wymaganą minimalną wysokość budynków większą niż jedna kondygnacja, to wysokość ta dotyczy głównej bryły budynków; dopuszcza jedną kondygnację w częściach budynków wychodzących poza jego główną bryłę i nie przekraczających 30% powierzchni zabudowy.
6. Określona w ustaleniach szczegółowych szerokość elewacji frontowej dotyczy budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
7. Określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą punktowych oraz liniowych nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.



- § 30. 1. Określa się minimalną ilość miejsc do parkowania (mp) w granicach działki budowlanej:
- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom;
  - 3) domy opieki społecznej – 1 mp/15 łózek, ale nie mniej niż 3 mp;
  - 4) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1 mp/20 łózek;
  - 5) obiekty biurowe i administracji – 1 mp/40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 6) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 7) sklepy do 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
  - 8) sklepy powyżej 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 9) kościoły - 1 mp/40 miejsc siedzących;
  - 10) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp/50 m<sup>2</sup> pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1 mp/15 odwiedzających;
  - 11) baseny kąpielowe otwarte – 1 mp/300 m<sup>2</sup> pow. terenu;
  - 12) baseny kąpielowe zamknięte – 1 mp/5 szafek na odzież + 1 mp/15 odwiedzających;
  - 13) korty tenisowe – 3 mp/1 kort + 1 mp/15 odwiedzających;
  - 14) kręgielnie – 1 mp/1 tor;
  - 15) restauracje – 1 mp/8 m<sup>2</sup> pow. sali dla gości;
  - 16) salony gry – 1 mp/20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej Sali z maszynami, ale nie mniej niż 3 mp;
  - 17) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp/4 łóżka;
  - 18) schroniska młodzieżowe – 1 mp/10 łózek;
  - 19) szpitale – 1 mp/3 łóżka;
  - 20) szkoły podstawowe – 1 mp/30 uczniów;
  - 21) szkoły średnie – 1 mp/25 uczniów + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 roku życia;
  - 22) szkoły wyższe 1 mp/4 studentów;
  - 23) przedszkola, żłobki – 1 mp/30 dzieci, ale nie mniej niż 2 mp;
  - 24) młodzieżowe domy kultury – 1 mp/15 odwiedzających;
  - 25) hurtownie, przedsiębiorstwa, obiekty produkcyjne - 1 mp/70 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;
  - 26) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
  - 27) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
  - 28) myjnie samochodowe – 1 mp/1 stanowisko do mycia;
  - 29) ogrody działkowe 1 mp/3 ogródki.
2. Na działkach wielofunkcyjnych wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.
3. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć budynki wolnostojące oraz lokale wbudowane.
4. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich, to przez działki sąsiednie należy rozumieć działki z miejscami do parkowania położone w odległości do 100 m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca do parkowania, oraz 200 m – jeśli obiekt ten położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej.
5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
6. Ustalenie ust. 5 nie dotyczy działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.
7. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 5, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:



- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
  - 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
9. Przy budynkach usług użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

**§ 39.** 1. Istniejące na obszarze objętym planem czynne sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej - z zastrzeżeniem § 46 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic nieruchomości.

**§ 40.** 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną zaopatrywaną w wodę z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „nowe” oraz ujęcia „Chocianowice” i „Bąków”), z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Zaopatrzenie w wodę zakładów przemysłowych na terenach P i PU możliwe również:
  - 1) do celów produkcyjnych i bytowych - z ujęć zakładowych;
  - 2) do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów (np. utrzymania terenów zielonych) - przez przechwytywanie wód opadowych, podczyszczeniu i retencjonowaniu w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.
3. Ustalenia w ust. 1 i 2 nie ograniczają prawa do zwykłego korzystania z wody podziemnej, wynikającego z przepisów odrębnych.

**§ 41.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej. Zakazuje się budowy nowych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem terenów 11MN i 3UR.

2. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe w przypadku określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach planowanego zainwestowania, w sposób nie kolidujący z tym zainwestowaniem, i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.
4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej wymaga uprzedniego podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

**§ 42.** 1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych oraz do zbiorników, których mowa w § 40 ust. 2 pkt 2.

2. Ustalenie w ust. 2 nie ogranicza prawa odprowadzania wód opadowych na własny teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wody opadowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

**§ 43.** 1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz



- istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach inwestorów. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.
  4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.
  5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego należy zastępować liniami kablowymi.
  6. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.
  7. Projektuje się nowe kablowe sieci elektroenergetycznych SN o przebiegu określonym na rysunku planu.
  8. Na wszystkich terenach z zabudową możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych.
  9. Na terenach P, PU i C dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej jako dodatkową działalność gospodarczą, przy czym moc urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 100 kW.

**§ 44.** 1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcynopomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji redukcynopomiarowych. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

**§ 45.** 1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się - z zastrzeżeniem § 39 ust. 4 - możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 46.** 1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Nowe sieci ciepłownicze należy projektować jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci poza pasami drogowymi pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w niniejszym planie.

2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane przez lokalne i indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.

4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia zaopatrzenia w ciepło zasilane paliwami stałymi pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

**§ 47.** Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi, i wywóz na komunalne składowisko odpadów w Gotartowie.

**§ 48.** Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności wymagane jest zapewnienie w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.



**UWAGA:**

1. Dla działki nr 274 obowiązująca linia zabudowy, w południowej części działki, od linii rozgraniczającej teren o symbolu 5MN z terenem o symbolu 1KDD wynosi: 5 metrów - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu oraz jego legendą, działka nr 274 znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego nr 23, o którym mowa w § 25 w/w uchwały.

**Otrzymują:**

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

**Z up. Burmistrza**  
  
**mgr inż. Leszek Skulski**  
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego