

Projekt

z dnia 26 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna - obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Kluczborku: nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna oraz nr LXVII/929/23 z dnia 20 grudnia 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna, Rada Miejska w Kluczborku, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna – obszar A, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna - obszar A - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Olesno – Kluczbork wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;
- 6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW;
- 7) budynek zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 8) budynki zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarza;
- 12) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarza;
- 13) rodzaje przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami: MN, RZM, MW, MN-U, MW-U, U, UE-UK, UH-KOP, U-PS-PEF, US, IE, CC, ZP, L, RN, WS, KDR, KDZ, KDL, KDD, KDD-KPP, KR.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: budowle, urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, śmietniki, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 7 pkt 12 i 13, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub sposób jego zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) powierzchnia działki budowlanej związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 45% powierzchni gruntu związanej ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego,
 - b) powierzchnia całkowita budynków związanych z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 45% powierzchni całkowitej budynków o funkcji związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja może nastąpić niezależnie od przeznaczenia podstawowego);
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, konstrukcje wiat, budowle rolnicze, wolnostojące panele fotowoltaiczne; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się najbardziej wysunięty odcinek ściany budynku o funkcji podstawowej (nie dotyczy: okapów dachu, balkonów, wykuszy, werand, wiatrołapów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp) lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej drogi - najbliższy punkt tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących, wiat oraz budowli rolniczych;
- 9) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** - **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej, towarzyszących budynków i wiat garażowych, wiat gospodarczych, innych budowli rolniczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MW** - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi i gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) tereny oznaczone symbolem **MN-U** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 5) tereny oznaczone symbolem **MW-U** - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 6) tereny oznaczone symbolem **U** - **tereny usług** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów usługowych, placów związanych z prowadzoną działalnością oraz towarzyszących: budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową, budynków i wiat garażowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 7) teren oznaczony symbolem **UE-UK** - **teren usług edukacji lub usług kultury** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków i obiektów usługowych z zakresu usług oświaty, wychowania i kultury wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 8) teren oznaczony symbolem **US** - **teren usług sportu i rekreacji** – teren przeznaczony pod lokalizację budowli i urządzeń związanych z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, hal sportowych w tym obiektów pneumatycznych, basenów, budynków siedzib klubów sportowych, towarzyszących budynków i wiat garażowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) tereny oznaczone symbolem **U-PS-PEF** - **teren usług lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów magazynowych, usługowych - w tym handlu hurtowego z wyłączeniem stacji paliw, urządzeń związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej w tym o mocy przekraczającej 500 kW, baz transportowych i logistycznych, składów wraz z towarzyszącymi obiektami garażowymi, placami związanymi z prowadzoną działalnością, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą;

- 10) teren oznaczony symbolem **UH-KOP - teren usług handlu lub parkingów** – teren przeznaczony pod lokalizację parkingu naziemnego oraz obiektów usługowych z zakresu handlu wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 11) tereny oznaczone symbolem **IE - tereny elektroenergetyki** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 12) teren oznaczony symbolem **CC - teren cmentarza czynnego** – teren istniejącego cmentarza wraz z zabytkową kaplicą, z dopuszczeniem lokalizacji budynku nowej kaplicy oraz budynków o funkcji administracyjnej i socjalno - sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 13) tereny oznaczone symbolem **ZP - tereny zieleni urządzonej** – tereny związane z założeniami zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub izolacyjnym z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych;
- 14) tereny oznaczone symbolem **WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – tereny cieków wodnych wraz ze strefą brzegową;
- 15) tereny oznaczone symbolem **L - tereny lasów** - tereny lasów i gruntów leśnych, z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją leśną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 16) tereny oznaczone symbolem **RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego, z zakazem lokalizacji budynków związanych z rolnictwem oraz budowli rolniczych;
- 17) tereny oznaczone symbolami: **KDR, KDZ, KDL, KDD** - tereny pasów drogowych dróg publicznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych;
- 18) teren oznaczony symbolem **KDD-KPP – teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszej** – teren ciągu pieszego – jezdni;
- 19) tereny oznaczone symbolem **KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** - tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 7. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych oraz rozbudowywanych części istniejących: budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) za zgodne z planem uznaje się remont, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5 i 6;
- 5) w przypadku rozbudowy, nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 10;
- 6) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków, niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 7) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

- 9) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 10) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy;
- 11) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 12) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących paneli fotowoltaicznych, wynoszącą 4,5 m;
- 13) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z siły wiatru wyłącznie na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 14) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość budowli wynoszącą 20,0m;
- 15) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych oraz budynków mieszkalnych w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej, na granicy działek budowlanych;
- 16) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 17) 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;
- 18) ustala się następujący sposób lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej:
 - a) równolegle lub prostopadle 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;
- 19) w ramach funkcji usługowej w zakresie usług komercyjnych, dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na drobnej wytwórczości, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
 - c) oznaczone symbolami: MN-U, MW-U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) oznaczony symbolem UE-UK – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) oznaczone symbolem RZM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MW-U, MW, UH-KOP, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: od 1U do 7U, 9U, 10U oraz 1U-PS-PEF, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) ograniczenia w których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą przedsięwzięć związanych z budową infrastruktury technicznej oraz dróg;

5) ustala się zakaz prowadzenia hodowli przekraczającej:

- 5 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: od 1RZM do 3RZM, 6RZM,
- 20 DJP - w terenach oznaczonych symbolami: 4RZM, 5RZM, 7RZM.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje budynek wpisany do rejestru zabytków: kaplica cmentarna drewniana (nr rejestrowy 68/53 z 09.12.1953r.);
- 2) obowiązuje wykonywanie wszelkich prac przy zabytku, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, wyznaczoną na rysunku planu, strefę krajobrazu kulturowego, w granicach której ustala się:
 - a) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu w obrębie terenu 1ZP w otoczeniu zabytkowego obiektu, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych,
 - b) zakaz lokalizacji masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych;
- 4) obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) Ligota Górna:

- dom, ul. Gliwicka 4,
- dom, ul. Gliwicka 16,
- dom i budynek inwentarski, ul. Gliwicka 20,
- budynek inwentarski, ul. Gliwicka 30,
- dom, ul. Gliwicka 36,

b) Ligota Zamecka:

- dom z bramą, Ligota Zamecka 2,
- dom, Ligota Zamecka 9,
- dom wielorodzinny, Ligota Zamecka 10 - 12,
- dom, Ligota Zamecka 16,
- dom i obora, Ligota Zamecka 30,
- dom, Ligota Zamecka 33,
- dom, Ligota Zamecka 34,
- spichlerz;

5) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 4, obowiązuje:

- zachowanie gabarytów budynków,
- zachowanie kształtu i formy dachu - tj. kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości kalenicy i okapu,
- zachowanie historycznego rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
- zachowanie historycznej kolorystyki elewacji,
- zakaz docieplenia elewacji posiadających ceglane lico lub detal architektoniczny,
- zachowanie stolarki okiennej i drzwiowej - a w przypadku jej wymiany - zachowanie historycznych cech stolarki w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia;

6) na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:

a) Ligota Górna:

- stanowisko archeologiczne Nr 10/14/83-40: osada XIV – XV w.,

- stanowisko archeologiczne archiwalne Nr 7/12/83-40: cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, okres halsztacki, (zlokalizowane na wschód od drewnianego kościoła, nieoznaczone na rysunku planu),

b) Ligota Zamecka:

- stanowisko archeologiczne Nr 2/15/83-40: osada hutnicza, kultura przeworska, osada XIV-XV w.,
- stanowisko archeologiczne Nr 3/16/83-40: osada XIV – XV w.;

7) przy pracach ziemnych prowadzonych w obrębie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, należy zapewnić nadzór archeologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 1000m² – w terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MW-U,
 - b) 2000m² - w terenach oznaczonych symbolem U-PS-PEF,
 - c) 700m² - w pozostałych terenach;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do osi drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, wynoszący 90° z tolerancją do 25°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, którego granice przebiegają w odległości 15,0 m od osi linii, w granicach którego obowiązuje zakaz budowy nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz rozbudowy istniejących budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a także zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 7,5m od linii energetycznej 110 kV;
- 3) w przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy przekraczającej 500 kW, negatywne oddziaływanie inwestycji nie może wykraczać poza granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, a także obowiązuje montaż instalacji fotowoltaicznych w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi;
- 4) ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, wyznaczone w odległościach: 50 m od cmentarza oraz 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązuje:
 - a) w obrębie strefy sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od cmentarza:
 - zakaz lokalizacji studni dla celów czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych,
 - zakaz lokalizacji nowych, niepodłączonych do sieci wodociągowej, budynków mieszkalnych, budynków świadczących usługi w zakresie żywienia zbiorowego oraz innych obiektów związanych z żywnością zbiorową, a także z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych,
 - b) w obrębie strefy sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od cmentarza: zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, nowych budynków usługowych związanych z żywnością zbiorową oraz obiektów związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej linii 110kV;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;

3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 7 pkt 13,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu 1L, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń § 9 pkt 3 lit. b oraz wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oczyszczonych do wartości normatywnych określonych w przepisach odrębnych, do rowów melioracyjnych oraz do wód powierzchniowych płynących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszej niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki budowlanej, przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu usługowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni lokalu usługowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - c) dla nowych budynków usługowych:
 - dla usług hotelarskich - 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy pokój lub apartament,
 - dla usług gastronomicznych - 1 stanowisko postojowe przypadające na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dla usług warsztatowych - 1 stanowisko postojowe przypadające na 1 stanowisko naprawcze,

- dla usług oświaty i wychowania – 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 250m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - ponadto, dla pozostałych usług - 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - d) dla nowych budynków usługowych z częścią mieszalną - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - e) dla nowych budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych pracowników, jednak nie mniej niż 3 stanowiska;
- 2) ponadto dla budynków lub terenów, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą 5% określonej liczby miejsc postojowych dla danego obiektu, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe, a w przypadku dróg publicznych w strefach zamieszkania i strefach ruchu, ilość stanowisk należy realizować w liczbie określonej w przepisach odrębnych;
- 3) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, odbywa się poprzez drogę krajową nr 45, drogę powiatową nr 1310 O, drogę gminną – ul. Gliwicką.

§ 15. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR, KDZ, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KDD-KPP, UE-UK, CC, US, IE, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 53MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, wynoszące:
 - 700m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5 – w układzie wolnostojącym oraz 0,6 – w układzie bliźniaczym,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się możliwość realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w układzie:
 - wolno stojącym - w terenach 39MN, 51MN, 52MN, 53MN,

- wolno stojącym lub bliźniaczym – w pozostałych terenach,
- b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
 - od 8,0m do 16,0m – dla budynków wolnostojących,
 - do 25,0m – dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
- c) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- d) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,0m,
- f) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej oraz wiat, wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwu - lub wielospadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
- h) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- i) jako pokrycie dachów dwu - lub czterospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1MW** do **5MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług,
 - b) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
 - 30% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: od 1MW do 4MW,
 - 40% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 5MW,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego o dachu płaskim, wyłącznie w celu uzyskania dachu dwuspadowego,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach płaskich, wynoszącą 10,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych lub czterospadowych, wynoszącą:

- 15,0m w przypadku kątów nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
- 12,0m w przypadku kątów nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 34°,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej, wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1MN-U** do **28MN-U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, wynoszące:
 - 1000 m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz usługowej,
 - 800 m² – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz usługowej,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący:
 - 0,6 – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej albo usługowej na działce budowlanej,
 - 0,8 – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na działce budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - 20% powierzchni działki budowlanej w terenie 4MN-U,
 - 35% powierzchni działki budowlanej w pozostałych terenach,
 - f) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację niezależnie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub łącznie obu tych funkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się możliwość realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej nowo realizowanych budynków mieszkalnych:
 - od 6,0m do 16,0m – dla budynków usługowych,
 - od 8,0m do 16,0m – dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - do 25,0m – dla zespołu budynków w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,

- c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych wynoszącą 9,0m,
- e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków o funkcji gospodarczej, garażowej lub magazynowej oraz wiat, wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwu - lub czterospadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale:
 - od 25° do 45° w terenie 4MN-U,
 - od 30° do 45° w pozostałych terenach,
- g) ustala się obowiązek stosowania geometrii dachów budynków o funkcji gospodarczej, garażowej lub magazynowej w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych lub usługowych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- h) jako pokrycie dachów dwu - lub czterospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, ustala się obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wynoszącą 1000 m²,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację niezależnie: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, lub łącznie obu tych funkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych wynoszącą:
 - 15,0m w przypadku kątów nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
 - 12,0m w przypadku kątów nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 34°,
 - b) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
 - c) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - d) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących budynków o funkcji gospodarczej, garażowej lub magazynowej oraz wiat, wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwu - lub wielospadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych oraz usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,

- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków o funkcji gospodarczej, garażowej lub magazynowej: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1RZM** do **7RZM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie określonym w pkt 3 lit. a;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) ustala się następującą szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - od 8,0m do 18,0m – dla budynków wolno stojących,
 - do 25,0m - dla zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wynoszącą 9,0m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, wiat gospodarczych, wynoszącą 10,0m,
 - e) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących obiektów garażowych wynoszącą 5,5m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 4,5m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych innych niż wiaty, wynoszącą 16,0m,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - h) ustala się następującą geometrię dachów budynków inwentarskich oraz gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,
 - i) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15,0m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu,
 - j) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1U** do **10U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny usług**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie określonym w pkt 3 lit. a,
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 9,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, przy czym dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15,0m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określania sposobu pokrycia dachu.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami: **1UE-UK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług edukacji lub usług kultury**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie określonym w pkt 3 lit. b,
 - b) tereny usług (innych niż edukacji lub kultury),
 - c) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się całkowitą lub częściową zmianę profilu usług,
 - b) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
 - c) powierzchnia użytkowa wbudowanych lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 12,0m,
 - b) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków wynoszącą trzy kondygnacje,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami: **1US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług sportu i rekreacji**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług z zakresu turystyki, kultury i rozrywki, handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 65% powierzchni terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 12,0m,
 - b) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków wynoszącą trzy kondygnacje,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń określonych lit. d,
 - d) dla hal sportowych, obiektów pneumatycznych oraz basenów, dopuszcza się dowolną geometrię dachu lub formę przekrycia.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-PS-PEF, 2U-PS-PEF**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,2,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 15,0m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli i instalacji wynoszącą 35,0m,
 - c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UH-KOP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług handlu lub parkingów**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% powierzchni terenu,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01 – w przypadku lokalizacji,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,2,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 8,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren cmentarza czynnego**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie określonym w pkt 3 lit. a);
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% powierzchni terenu,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01 – w przypadku lokalizacji zabudowy,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 8,0m, przy czym dla dzwonnicy kaplicy ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 12,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny elektroenergetyki**;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z energetyką,
 - b) obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 7 i 11.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **3ZP** do **8ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny usług sportu i rekreacji w zakresie określonym w pkt 3,
 - b) tereny infrastruktury technicznej.
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację wyłącznie niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji oraz placów zabaw.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren lasów**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie określonym w pkt 3 lit. a);
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury technicznej związanej z gospodarką leśną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,6,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci infrastruktury technicznej.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WS** do **5WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie określonym w pkt 3,
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz dojściami i dojazdami do budynków lub obiektów.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,5m do 25,0m.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi zbiorczej**;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 11,0m do 18,5m.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg lokalnych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi 1KDL w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 18,0m,
 - b) szerokość drogi 2KDL w liniach rozgraniczających – od 15,0m do 31,5m,
 - c) szerokość drogi 3KDL w liniach rozgraniczających – od 15,0m do 22,0m.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KDD** do **27KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg dojazdowych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – od 4,0m do 10,0m,
 - b) 2KDD, 21KDD, 22KDD, 24KDD, 27KDD – 10,0m,
 - c) 3KDD – od 8,0m do 9,0m,
 - d) 4KDD – od 8,0m do 8,5m, z miejscowym zawężeniem do 4,5m,
 - e) 5KDD, 6KDD – 8,0m,
 - f) 7KDD, 8KDD – od 10,0m do 12,0m,
 - g) 9KDD – od 9,5m do 10,5m,
 - h) 10KDD – 10,0m, z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 12,5m,
 - i) 11KDD – od 10,0m do 25,0m,
 - j) 12KDD, 13KDD – od 7,5m do 8,0m,
 - k) 14KDD – od 11,0m do 12,0m,
 - l) 15KDD – od 9,5m do 11,0m,
 - m) 16KDD – od 6,5m do 8,0m,
 - n) 17KDD – od 7,5m do 16,0m,
 - o) 18KDD – od 10,0m do 15,0m,
 - p) 19KDD – od 9,0m do 10,5m, z poszerzeniem w części północno – wschodniej,
 - r) 20KDD – od 8,0m do 13,5m,
 - s) 23KDD – od 12,0m do 12,5m,
 - t) 25KDD – od 6,0m do 11,0m,
 - u) 26KDD – od 5,0m do 10,0m.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD-KPP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie określonym w pkt 3;

3) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci infrastruktury technicznej,
- b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 5,0m do 5,5m, z poszerzeniem w formie placu.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KR** do **21KR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR, 2KR – 8,0m,
 - b) 3KR – od 5,5m do 6,0m,
 - c) 4KR – 7,0m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 12,5m,
 - d) 5KR – 6,0m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 16,5m,
 - e) 6KR – od 5,0m do 10,5m,
 - f) 7KR – 6,5m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 12,5m,
 - g) 8KR, 9KR – 6,0m z placem do zawracania,
 - h) 10KR – 6,0m,
 - i) 11KR – od 6,0m do 9,0m.
 - j) 12KR – 8,0m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 11,5m,
 - k) 13KR – od 4,5m do 5,0m,
 - l) 14KR – 5,0m,
 - m) 15KR – 10,0m,
 - n) 16KW, 17KR, – od 4,0m do 5,0m,
 - o) 18KR – od 3,0m do 5,5m,
 - p) 19KR z poszerzeniem w rejonie placu,
 - r) 20KR, 21KR – 9,5m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania do 12,5m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RZM, MW, MN-U, MW-U, U, U-PS-PEF, UH-KOP.
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Piotr Sitnik

1



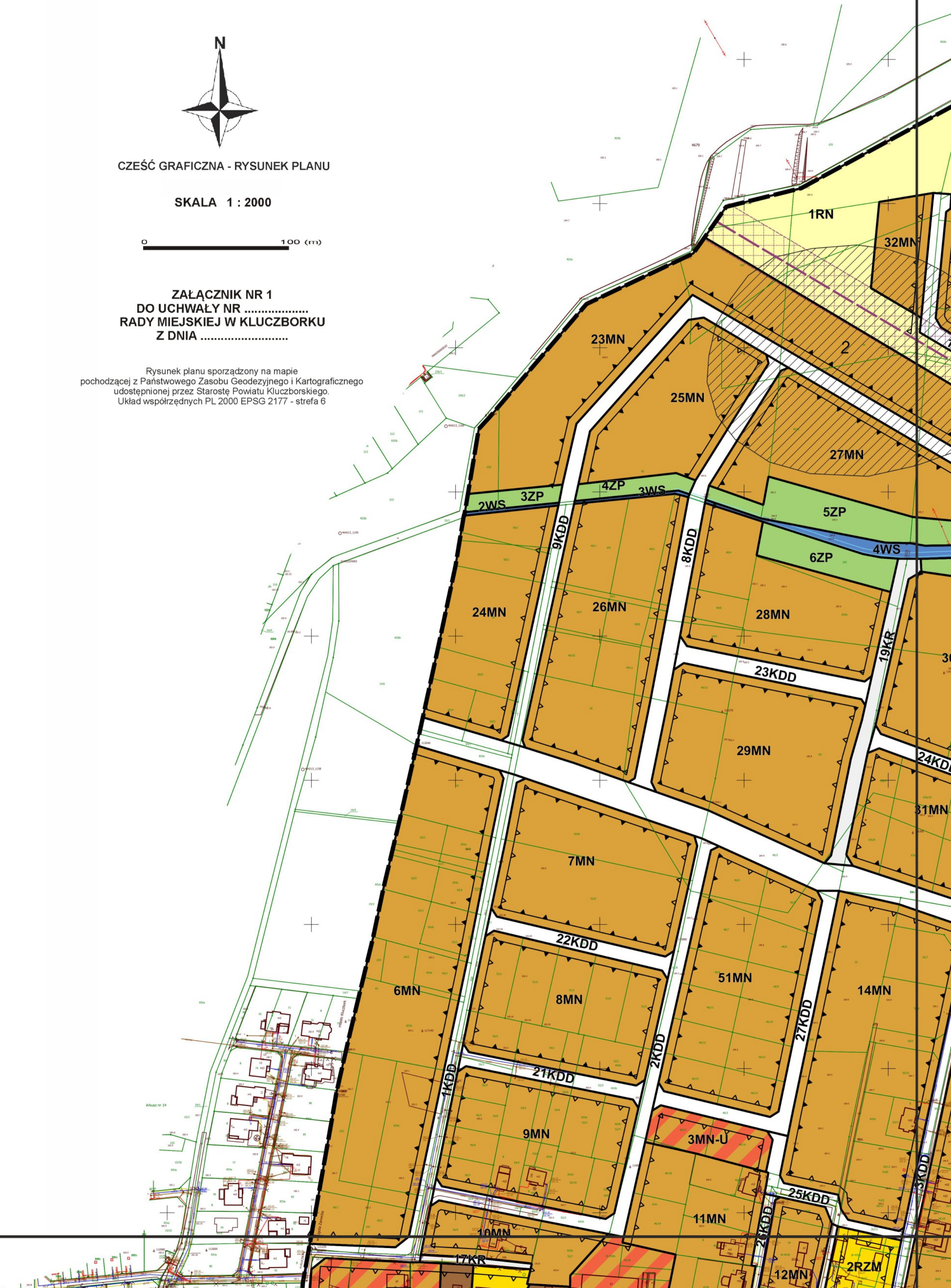
CZEŚĆ GRAFICZNA - RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 100 (m)

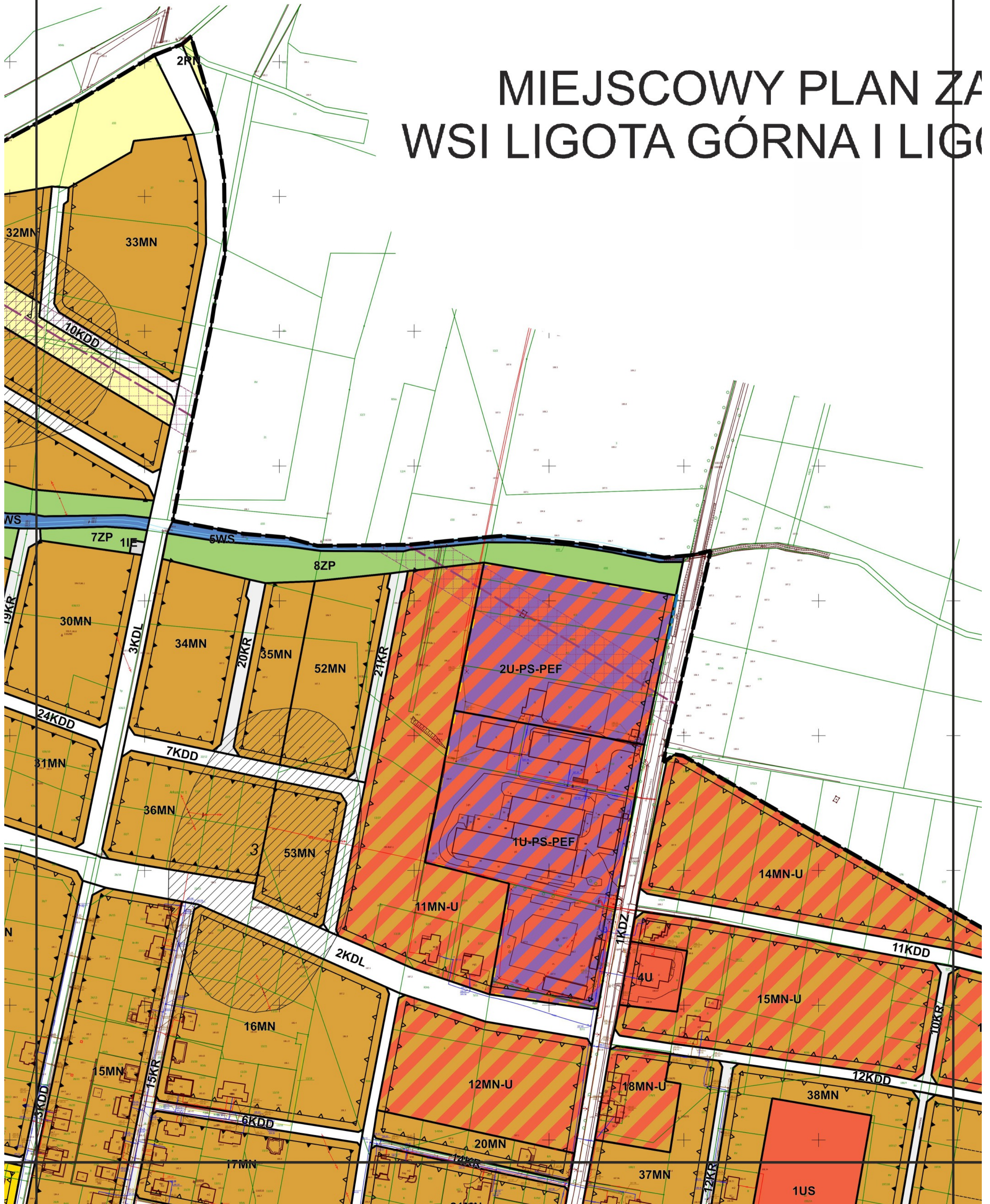
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU
Z DNIA

Rysunek planu sporządzony na mapie
pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
udostępnionej przez Starostę Powiatu Kluczborskiego.
Układ współrzędnych PL 2000 EPSG 2177 - strefa 6



2

MIEJSCOWY PLAN ZA WSI LIGOTA GÓRNA I LIGO



3

I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIGOTA ZAMECKA CZĘŚĆ PÓŁNOCNA - OBS

LEGENDA:

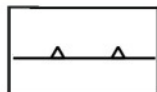
OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU



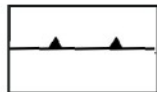
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
RELACJI OLESNO - KLUCZBORK WRAZ Z PASEM
TECHNOLOGICZNYM OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA



STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI
W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU
TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA
URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ENERGII SŁONECZNEJ
O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW



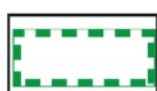
BUDYNEK ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW



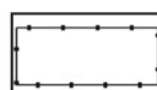
BUDYNKI ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI
ZABYTKÓW



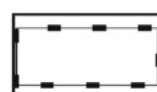
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE



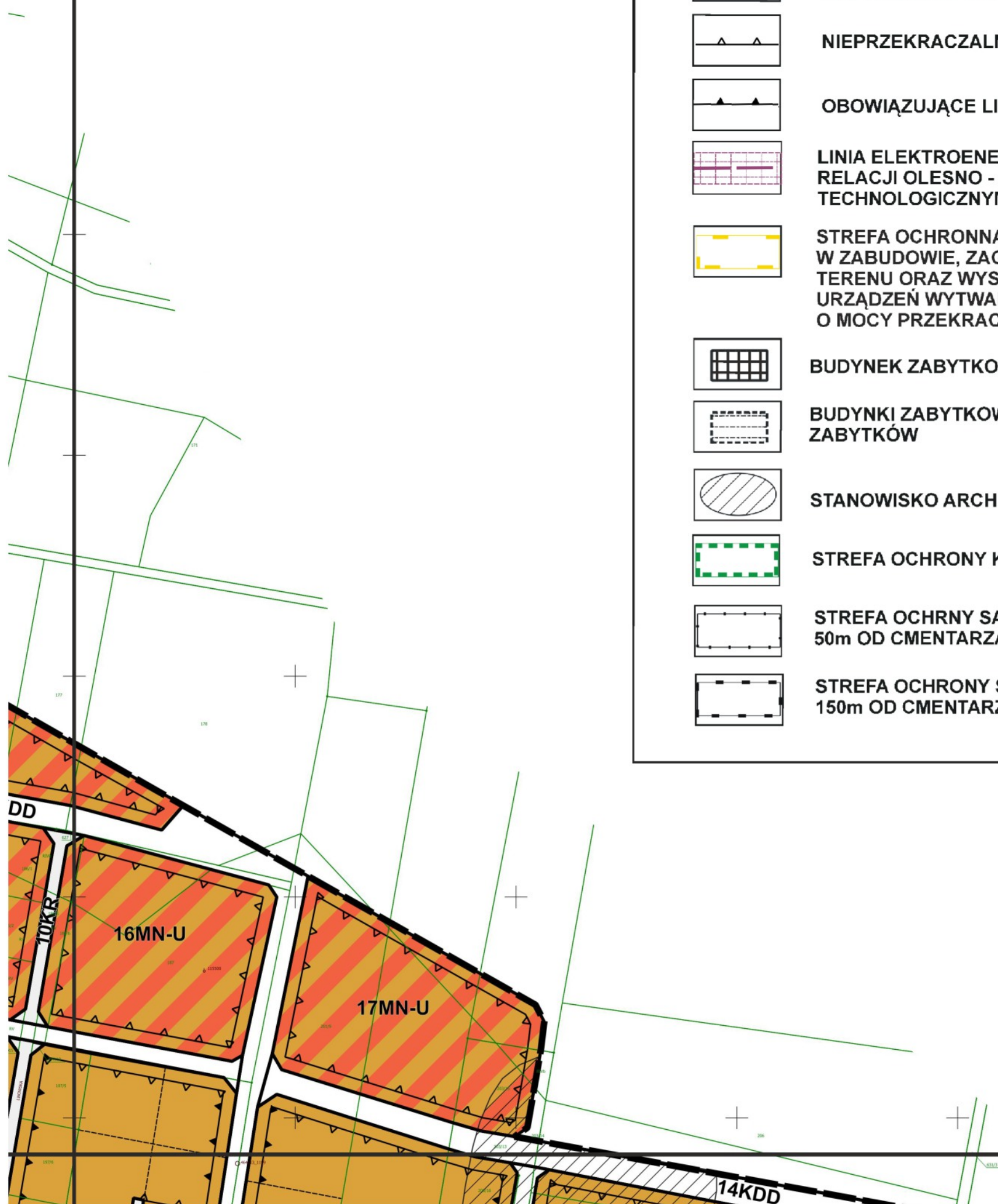
STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



STREFA OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI
50m OD CMENTARZA

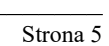


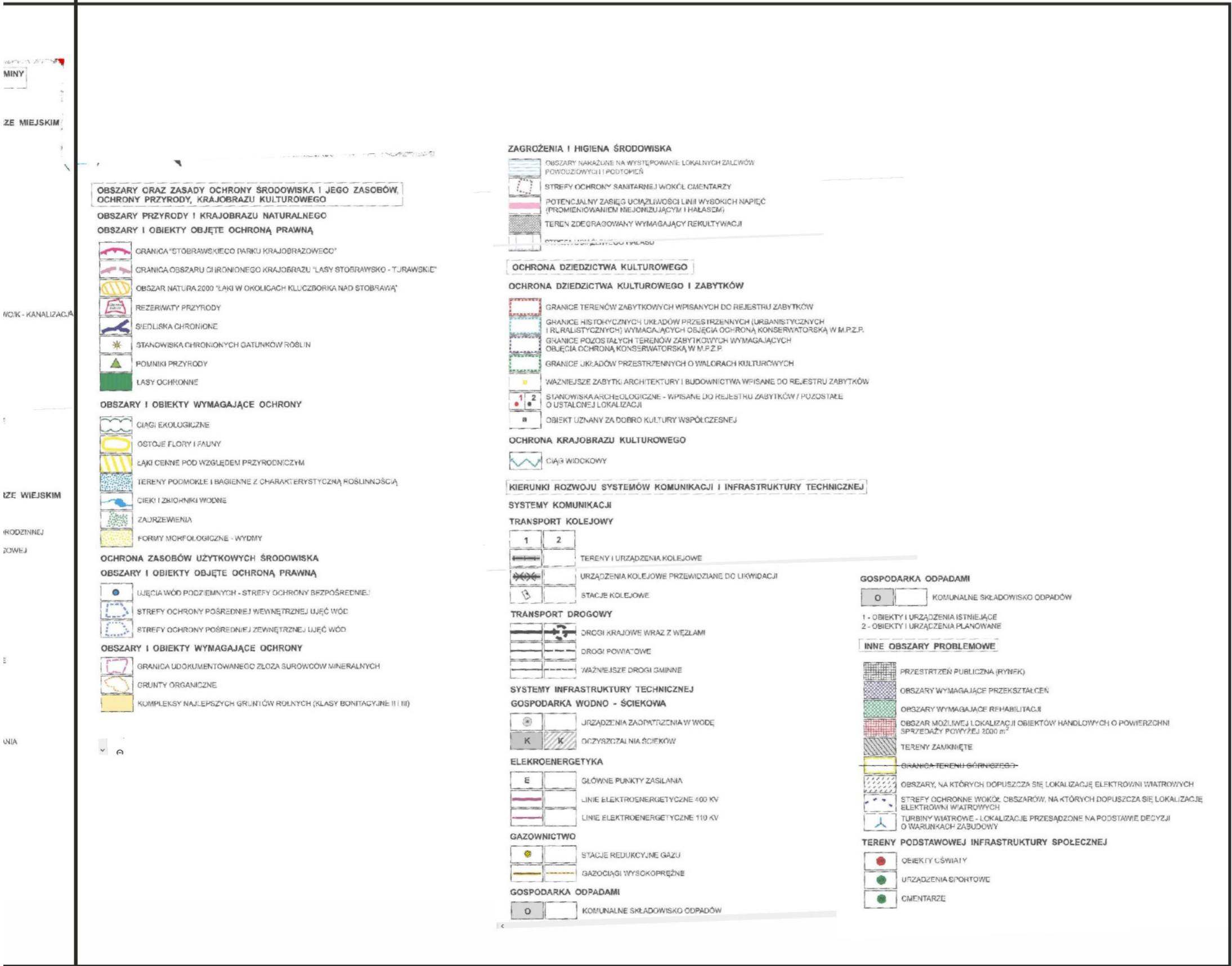
STREFA OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI
150m OD CMENTARZA

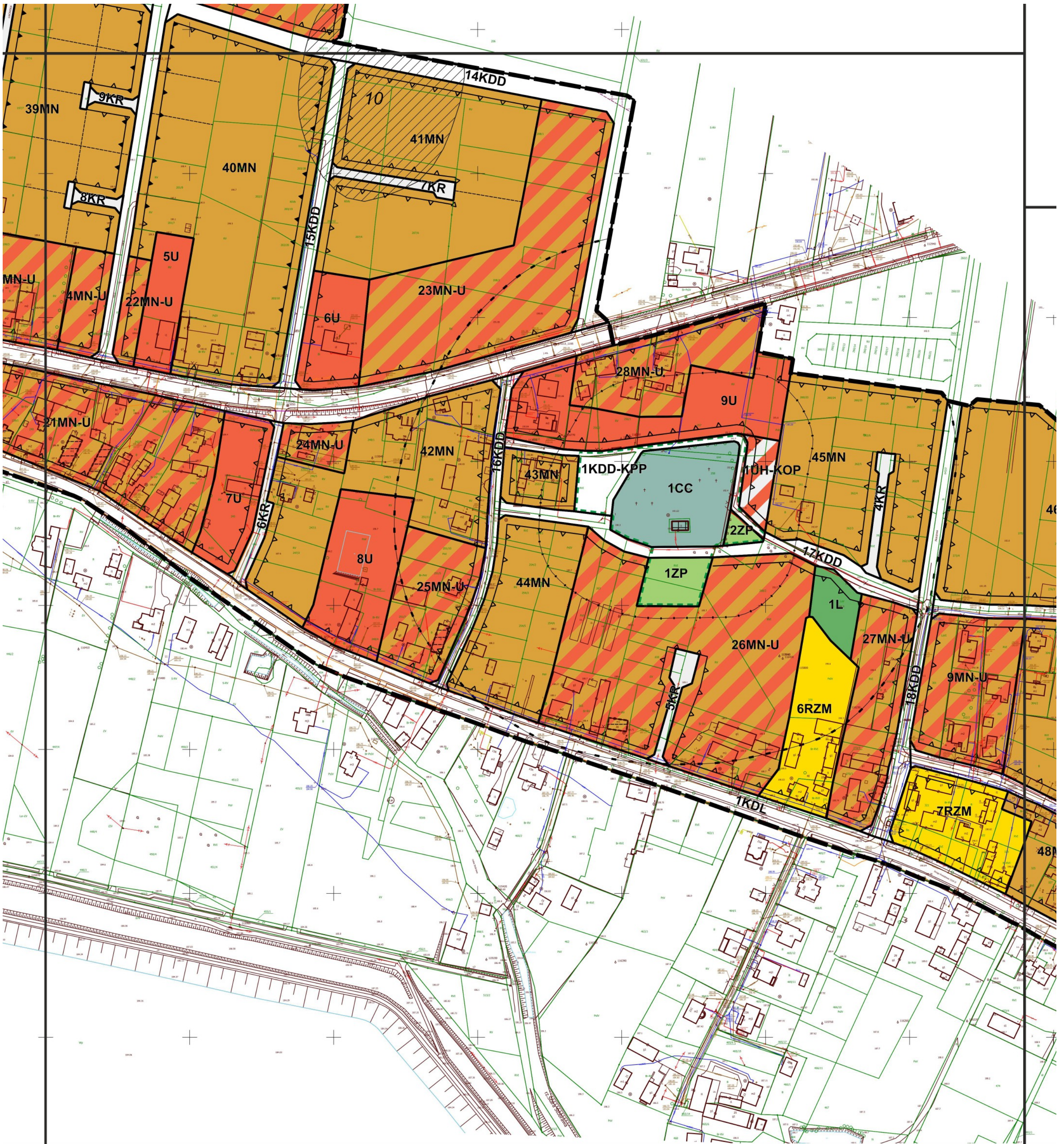


EGO
OBSZAR A

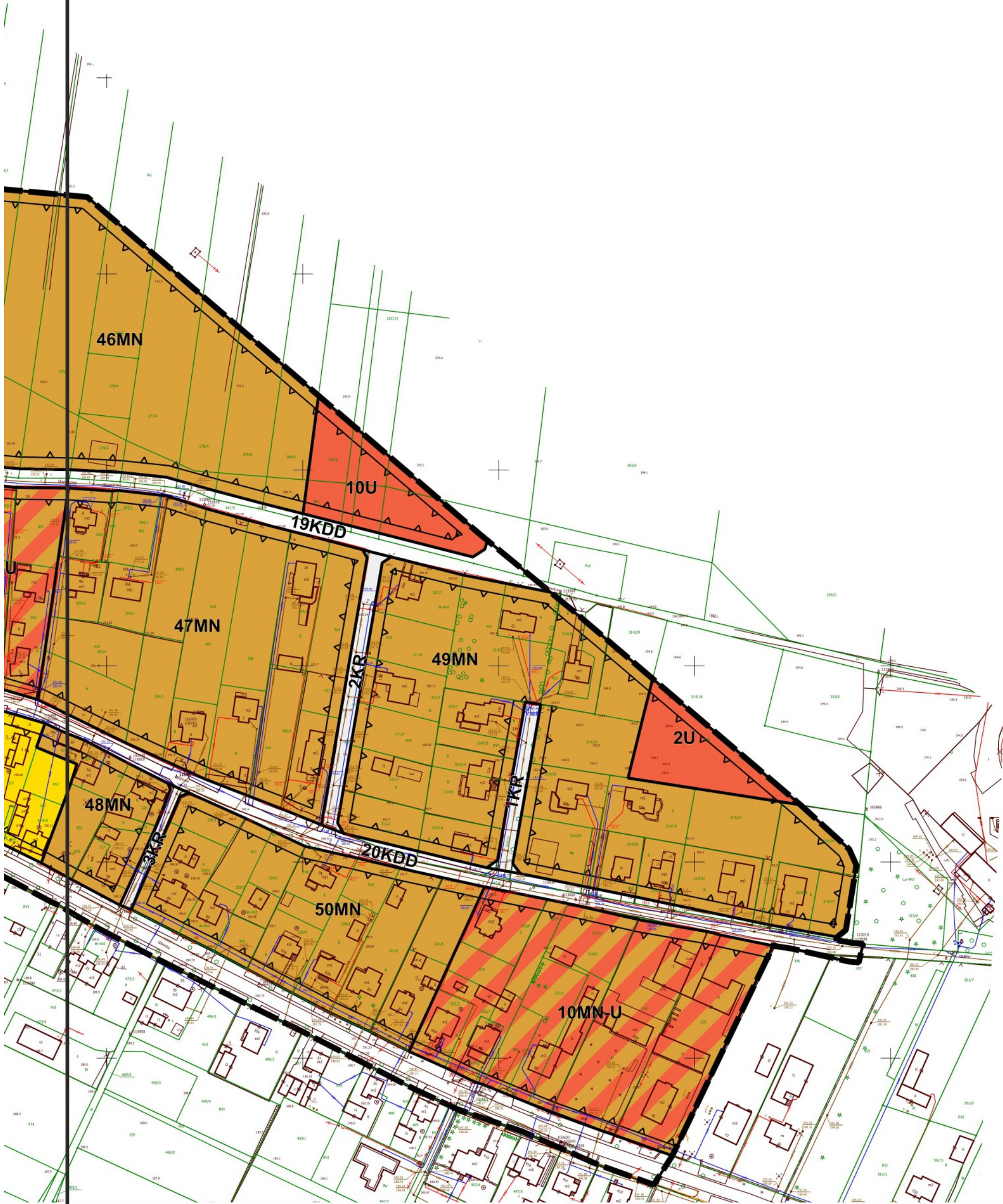
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RZM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN-U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
MW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
U	TERENY USŁUG
UE-UK	TEREN USŁUG EDUKACJI LUB USŁUG KULTURY
UH-KOP	TERENY USŁUG HANDLU LUB PARKINGÓW
U-PS-PEF	TERENY USŁUG LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ELEKTROWNI SŁONECZNYCH
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
IE	TEREN ELEKTROENERGETYKI
CC	TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
L	TERENY LASÓW
RN	TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDR	TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
KDL	TERENY DRÓG LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
KDD-KPP	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ LUB KOMUNIKACJI PIESZEJ
KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI
	POSTULOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

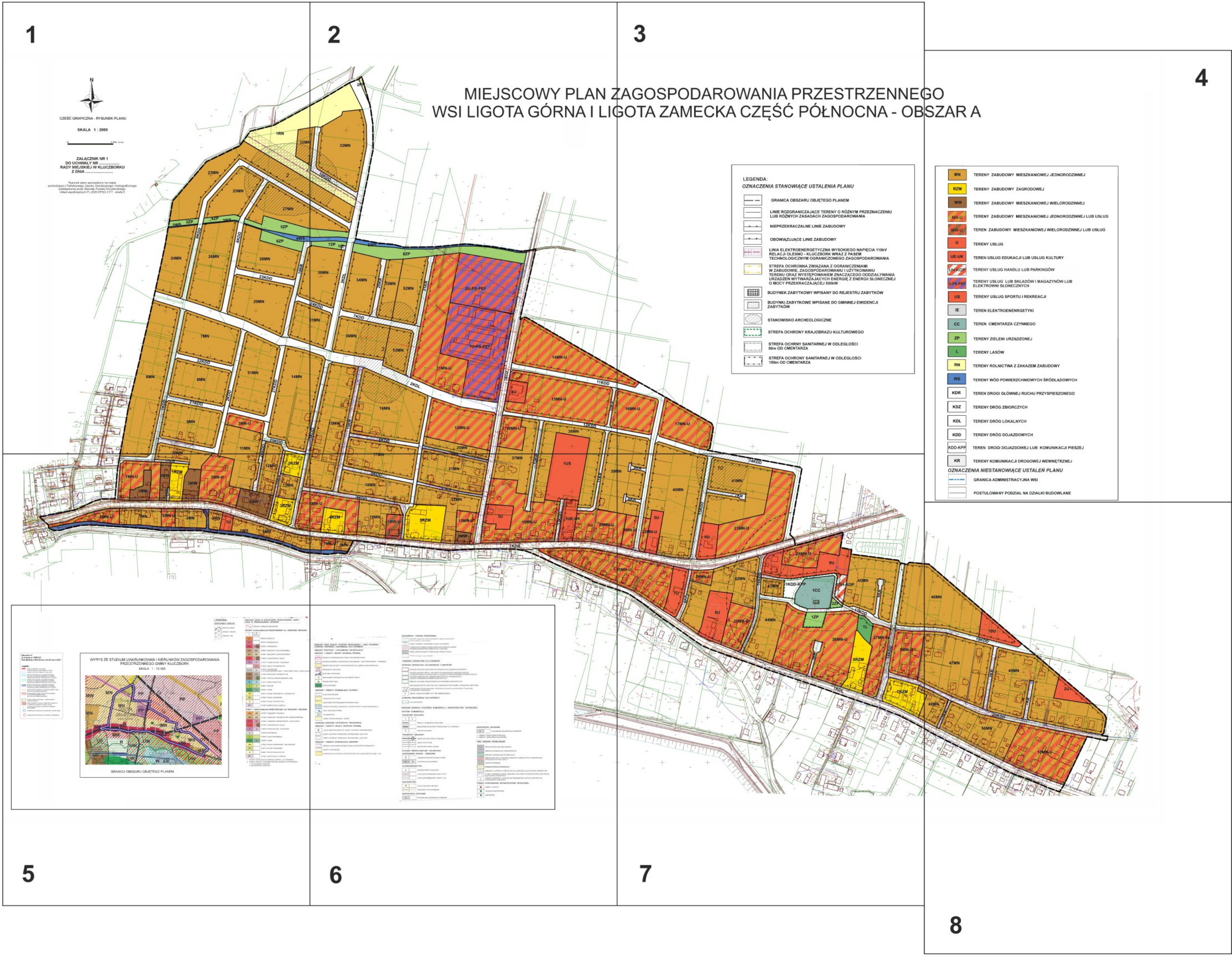






7





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LIGOTA GÓRNA I LIGOTA
ZAMECKA CZĘŚĆ PÓŁNOCNA - OBSZAR A**

**Niepotrzebny zapis usunąć po głosowaniu Radnych*

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 20 czerwca 2024 r. w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 6 w Ligocie Zameckiej, w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub grunty rolne i ogrodnicze.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

- 2) Uwaga wniesiona w dniu 20 czerwca 2024 r. w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 179/5 w Ligocie Górnej, na zabudowę zagrodową;

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

- 3) Uwaga wniesiona w dniu 20 czerwca 2024 r. w części dotyczącej zmiany przebiegu drogi 2KDL z dala od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

- 4) Uwaga wniesiona w dniu 19 czerwca 2024 r. w zakresie wykluczenia możliwości realizacji domów bliźniaczych i czworaków w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

- 5) Uwaga wniesiona w dniu 18 czerwca 2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 23/15 w całości pod teren drogi publicznej KDL.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

- 6) Uwaga wniesiona w dniu 11 marca 2025 r. dotycząca zmiany przeznaczenia części działki nr 22/13 w obrębie Ligota Zamecka z terenu ZP7 (tereny zielone) na MN 23 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kluczborku: *uwaga uwzględniona / uwaga nieuwzględniona **

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LIGOTA GÓRNA I LIGOTA
ZAMECKA CZĘŚĆ PÓŁNOCNA - OBSZAR A, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

Zgodnie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.2. Zadania własne gminy obejmują rozbudowę systemu dróg gminnych oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.4. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna, Burmistrz Miasta Kluczborka przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Procedura przeprowadzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem przepisów określonych w art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości, w tym rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły na przestrzeni ostatnich kilku lat. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. W świetle postanowienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad znak O/OP.Z-3.438.42.2023.AG z dnia 11.10.2023 r., Gmina Kluczbork podjęła uchwałę Nr LXVII/929/23 z dnia 20 grudnia 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, umożliwiającą podział obszaru objętego projektem planu na dwie części. Umożliwia to Gminie zakończenie prac nad częścią planu dotyczącą zmian zagospodarowania terenów istotnych dla mieszkańców miejscowości, a niezwiązanych z realizacją planowanej drogi ekspresowej S-11. Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023 r.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1)Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2)Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W celu zachowania walorów historycznych wybranych obszarów zabudowy, ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz utrzymano ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz wprowadzono strefę ochrony krajobrazu.

3)Wymagania dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy chronionych akustycznie, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego.

4)Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2.

5)Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,

- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7)Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8)Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9)Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- KDR, KDZ, stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- KDL, KDD, KDD-KPP, UE-UK, CC, US, IE, stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego. Na etapie wyłożeń do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji

Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

12)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu nie wprowadzono nowych terenów położonych w znacznej odległości od istniejącej sieci wodociągowej, co pozwala zapewnić nowym inwestycjom właściwe warunki rozwoju po niezbędnej rozbudowie sieci.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- wzięto pod uwagę prognozowane skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w odniesieniu do problematyki kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu nie wprowadzono nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę korygując jedynie ich zasięg lub profil funkcjonalno - przestrzenny.

4.Stwierdza się zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Nr XXVII/246/16).

5.W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano nowych inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Zainwestowanie projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz opłat adiacenckich.

Burmistrz Miasta Kluczborka

Jarosław Kielar