

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1453 z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz. 675 z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 117 poz.679, Nr 134 poz.777, Nr 149 poz.887, Nr 227 poz.1281) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124 Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z2011r. Nr 32 poz.159, Nr 153 poz.901) oraz uchwały Nr LV/88/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2010 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka, po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka w granicach określonych na rysunkach planu.

**§ 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka, składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunków miejscowego planu obejmującego tereny wsi i teren parku wiatrowego, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały; rysunki planu w skali 1:2000
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszej uchwały

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny - ściśle;
  - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) symbole określające podstawowe zagospodarowanie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, i przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu.
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu, nie przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu.
- 3) **zasadniczym układzie dachu** – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usługi kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego (np. szewc, tapicer), biura, banki, miejsca kultu religijnego oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi w/w obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;
- 7) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 8) **OWKZ** należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- 9) **turbinie wiatrowej** - należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiącą techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczone na wieży stalowej lub betonowej o konstrukcji rurowej, pełnościennej;
- 10) **parku wiatrowym** (elektrowni wiatrowej) - należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą turbiny wiatrowe, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;

- 11) **terenie lokalizacji turbin wiatrowych** - należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie działkę lub działki, na których dopuszcza się lokalizację turbin wiatrowych;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki lub terenu;
- 13) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę o charakterze przemysłowo-magazynowym, wg klasyfikacji budynków wynikającej z przepisów szczególnych, przeznaczoną w zasadniczej części na produkcję np. fabryki, warsztaty, montownie, itd.,
- 14) **zabudowie produkcyjno - składowej** - należy przez to rozumieć zabudowę o charakterze przemysłowo-magazynowym, wg klasyfikacji budynków wynikającej z przepisów szczególnych, przeznaczoną w części na produkcję (np. fabryki, warsztaty, montownie, itd.), i w części pod zabudowę związaną z magazynowaniem i składowaniem w budynkach, obiektach i urządzeniach (zbiornikach, silosach, budynkach magazynowych, itp.),
- 15) **zabudowie produkcyjno - składowo - usługowej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w pkt.14 oraz w części zabudowę usług określonych w pkt.4 i 16,
- 16) **usługach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, nie tworzące nowych dóbr, mogą być one wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie drugiej.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RM,MN; 2RM,MN; 3RM,MN; 4RM,MN; 5RM,MN; 6RM,MN; 7RM,MN; 8RM,MN; 9RM,MN; 10RM,MN; 11RM,MN; 12RM,MN; 13RM,MN; 14RM,MN; 15RM,MN; 16RM,MN; 17RM,MN; 18RM,MN; 19RM,MN; 20RM,MN; 22RM,MN; 23RM,MN; 24RM,MN; 25RM,MN; 26RM,MN; 27RM,MN; 28RM,MN; 29RM,MN; 30RM,MN; 31RM,MN; 32RM,MN; 33RM,MN; 34RM,MN; 35RM,MN; 36RM,MN; 37RM,MN; 38RM,MN; 39RM,MN; 40RM,MN; 41RM,MN; 42RM,MN; 43RM,MN; 44RM,MN; 45RM,MN; 46RM,MN; 47RM,MN; 48RM,MN; 49RM,MN; 50RM,MN; 51RM,MN; 52RM,MN; 53RM,MN; 54RM,MN; 55RM,MN; 56RM,MN; 57RM,MN; 58RM,MN; 59RM,MN; 60RM,MN; 61RM,MN; 62RM,MN; 63RM,MN; 64RM,MN; 65RM,MN; 66RM,MN; 67RM,MN; 68RM,MN; 69RM,MN; 70RM,MN; 71RM,MN; 72RM,MN; 73RM,MN; 74RM,MN; 75RM,MN; 76RM,MN; 77RM,MN; 78RM,MN; 79RM,MN; 80RM,MN; 81RM,MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmując w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 40%;
- 3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej od 0,2÷0,7,
  - b) w zabudowie zagrodowej od 0,05÷0,9;
- 4) w zabudowie jednorodzinnej:
  - a) nakazuje się max. wysokość nowej zabudowy mieszkalnej nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2,

- b) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),
  - d) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki,
  - e) nakazuje się dla przebudowywanej zabudowy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą 6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy; do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
  - f) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego,
  - h) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m,
  - i) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe,
  - j) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) w zabudowie zagrodowej:
- a) nakazuje się dla przebudowywanej zabudowy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą 6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy; do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
  - b) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkalnej max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; do 2 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe,
  - c) nakazuje się dla nowej zabudowy oraz istniejącej poddawanej przebudowie lub rozbudowie zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - d) nakazuje się dla nowych budynków gospodarczych i garaży max. wysokość nie przekraczającą 7,0m do kalenicy; ograniczoną do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - e) nakazuje się nawiązanie wystroju architektonicznego budynku gospodarczego i garażu do budynku mieszkalnego,
  - f) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),
  - g) nakazuje się zapewnienie min. 1 miejsca postojowych na samochody osobowe na terenie działki,
  - h) nakazuje się ograniczenia uciążliwego oddziaływania działalności rolniczej i usługowej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania,
  - j) zakazuje się prowadzenia chowu zwierząt w technologii bezściółkowej,
  - k) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe,
  - l) dopuszcza się lokalizację wiat na samochody osobowe oraz na sprzęt rolniczy o max. wysokości nie wyższej niż 7 m do kalenicy, z dopuszczeniem dachów płaskich lub nawiązujących do dachów mansardowych,
  - m) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkcji rolniczej (w tym zbiorniki i silosy typu BIN) do max. wysokości 18m,
  - n) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach

rozgraniczających min.8,0 m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych; jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę zagrodową 2000 m<sup>2</sup>;

- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji zabudowy (m.in. budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów zbiorowego żywienia, studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych) w obrębie strefy 50,0 m od granicy cmentarza;
- 9) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie 25RM,MN działka nr ewid. 522/6 (dom sióstr św. Elżbiety nr 83, nr rej.: 2274/91 z dnia 10.06.1991 obowiązują ustalenia wg § 9 ust.1;
- 10) na terenach 3RM,MN; 5RM,MN; 49RM,MN dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych SN/nn, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z drogami dojazdowymi przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 11) dopuszcza się dokonanie wydzielen geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, przy czym wielkość tych działek należy ustalić w dostosowaniu do parametrów technicznych stacji i potrzeb ich obsługi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN; 2MN; 3MN; 4MN; 5MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg § 6 ust.1 pkt.1, 2, 4, 6;
- 2) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,35;
- 3) na terenach 2MN; 3MN; 4MN; 5MN dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych SN/nn, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z drogami dojazdowymi przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 4) dopuszcza się dokonanie wydzielen geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, przy czym wielkość tych działek należy ustalić w dostosowaniu do parametrów technicznych stacji i potrzeb ich obsługi;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN,U; 2MN,U o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 40%;
- 3) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3;
- 4) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg § 6 ust.1 pkt. 2, 4;
- 5) nakazuje się wysokość dla przebudowywanej i nowej zabudowy usługowej nie przekraczającą wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- 7) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

- 10) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 11) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 13) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
- 14) dopuszcza się możliwość udrożnienia oraz odtworzenia cieków wodnych w ramach terenu MN,U.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U; 2U; 4U; 5U; 6U; 7U; 8U; 9U; 10U o podstawowym przeznaczeniu dla usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 30%;
- 3) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,15 do 0,5;
- 4) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 5) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych;
- 6) nakazuje się wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie przekraczającą wysokości zabudowy istniejącej;
- 7) budynki w złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- 9) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 10) zakazuje się lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzonej na niezabudowanej części terenu.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U o podstawowym przeznaczeniu dla usług (z zakresu usług kultury - sakralnych) oraz przeznaczeniu dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (plebania) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjęte w nawiązaniu do istniejących budynków;
- 2) utrzymuje się istniejące budynki kościoła parafialnego i plebani z wykluczeniem ich zasadniczej ich przebudowy;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 40%;
- 4) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,2 do 0,3;
- 5) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia terenu, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzonej typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury szczególnie sakralnej;
- 6) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła;

- 7) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury techniczne, w tym systemu oświetlenia ekspozycyjnego kościoła;
- 8) dla istniejącego kościoła parafialnego na działce nr ewid. 430 wpisanego do rejestru zabytków OWKZ o nr.rej. 1081/66 obowiązuje zakres ochrony konserwatorskiej wg zasad określonych w § 9 ust. 1;
- 9) dla istniejącej plebanii ewangelickiej na działce nr ewid. 431 wpisanej do rejestru zabytków OWKZ o nr.rej. 1768/66 obowiązuje zakres ochrony konserwatorskiej wg zasad określonych w § 9 ust. 1.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US; 2US** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów sportu i rekreacji ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.85%; a powierzchnię zabudowy nie większą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,04 do 0,15;
- 4) nakazuje się obiekty kubaturowe na istniejącym boisku sportowym zrealizować w formie niskiej, pawilonowej zabudowy i kondygnacyjnej wg następujących ustaleń:
  - a) wysokość obiektu do poziomu okapu 3,5 m (dachu płaskiego) lub 7 m do kalenicy dachu dwuspadowego przy nachyleniu połaci 30°÷45°, kryty dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - b) elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);
- 5) dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń (np. szatnie, trybuny) związanych z funkcjami terenu;
- 6) dopuszcza się zieleni urządzonej typu parkowego, w tym zieleni wysoką;
- 7) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC; 2ZC; 3ZC; 4ZC**; o podstawowym przeznaczeniu dla cmentarza ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejący teren cmentarza;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną działki min. 20%;
- 3) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia terenu, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzonej typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury szczególnie sakralnej;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu;
- 6) na terenie nieczynnego cmentarza zakazuje się pochówków.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KS; 2KS** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów urządzeń transportu samochodowego ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną działki min. 15%;
- 2) dopuszcza się wydzielenie utwardzonego parkingu na samochody osobowe, o nawierzchni utwardzonej przepuszczającej wody opadowe i umożliwiające porost trawy;
- 3) dopuszcza się w granicach terenu lokalizację min. 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej na niezabudowanej części terenu.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.80%;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
- 4) zieleń wykształcić w formie zieleni średniowysokiej i niskiej, z nasadzeniami w części drzew i krzewów zimozielonych.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1S,U/RM/** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowo - składowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.10%;
- 3) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35;
- 4) nakazuje się dla nowej zabudowy usługowo-składowej max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 11,0 m do kalenicy; zasadnicze dachy budynków płaskie o nachyleniu do 10°,o pokryciu w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;
- 5) warunki i zasady realizacji dla istniejącej zabudowy zagrodowej wg § 6 ust.1 pkt.1, 2, 5, 6;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
- 9) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 10) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 11) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 13) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min.8,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
- 14) ustala się minimalne wielkości wydzielonych działek na 0,40 ha, minimalne szerokości frontów wydzielanych działek na nie mniej niż 40,0 m.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P,S,U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.10%;
- 3) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35;
- 4) nakazuje się dla nowej zabudowy usługowo-składowej max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 11,0 m do kalenicy; zasadnicze dachy budynków płaskie o nachyleniu do 10°,o pokryciu w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- 6) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
- 7) nakazuje się dla nowych budynków gospodarczych i garaży max. wysokość nie przekraczającą 7,0m do kalenicy; ograniczoną do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 8) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 9) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 11) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
- 12) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych SN/nn, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z drogami dojazdowymi przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 13) dopuszcza się dokonanie wydzieleni geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, przy czym wielkość tych działek należy ustalić w dostosowaniu do parametrów technicznych stacji i potrzeb ich obsługi;

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej - wodociągi ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące urządzenia stacji wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich wysokość nie powinna przekraczać 6,0m nad poziom przyległego terenu, przy czym dla zbiorników wody nie ustala się wysokości; lokalizacja wg ogólnych i branżowych warunków technicznych;
- 4) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,06 do 0,2;
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2W** o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej - wodociągi ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące urządzenia ujęcia wody podziemnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich wysokość nie powinna przekraczać 6,0m nad poziom przyległego terenu, przy czym dla zbiorników wody nie ustala się wysokości; lokalizacja wg ogólnych i branżowych warunków technicznych;
- 4) nakazuje się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7, a powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% ogólnej powierzchni;
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się strefę ochrony bezpośredniej i strefę ochrony pośredniej ujęcia wody wg zasad określonych w § 11 ust. 1;
- 7) w obrębie strefy ochrony bezpośredniej i w strefie ochrony pośredniej oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia użytkowania zgodnie z obowiązującą decyzją ustanawiającą granice strefy i ograniczenia w użytkowaniu gruntów.