

projekt druk nr 158

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2011 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu wsi Piorunkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. 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, z 2011 r. Nr 32 poz. 159) oraz uchwały Nr VIII/78/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Piorunkowice - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, przyjętego uchwałą Nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999 r. zmienionego uchwałą Nr LII/789/2010 r. Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 26 lutego 2010 r., Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piorunkowice, zwany dalej planem, obejmujący obszar całej wsi w granicach administracyjnych.

§ 2.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie formalnej podstawy działań inwestycyjnych, zmierzających do rozwoju i pożądanых przekształceń Piorunkowic oraz realizacji zbiornika wodnego o znaczeniu ponadlokalnym, na rzece Ścinawa Niemodlińska.
2. Ustalenia planu powinny być interpretowane i realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych.

§ 4.

1. W granicach planu przeznacza się na cele związane z realizacją wodnego zbiornika retencyjnego „Ścinawa Nyska” i związaną z tym zbiornikiem eksploatacją kruszywa naturalnego, zagospodarowaniem rekreacyjnym, zabudową mieszkaniową, komunikacją i usługami, grunty rolne klas I, II, III, IV, V, VI oraz grunty leśne, objęte zgodami:

- 1) uzyskanymi do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Prudniku Nr XVIII/61/81 z dnia 27 kwietnia 1981 r.
- 2) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZU.sd.0621/z-53753/83 z dnia 22 sierpnia 1983 r.
- 3) Wojewody Opolskiego Nr R.8.PGGPr/4/84 z dnia 5 kwietnia 1984 r.
- 4) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZL.tr.0602/Z-53753/95 z dnia 4 stycznia 1995 r.
- 5) Wojewody Opolskiego Nr G.II.6016.Pr/4/94/93 z dnia 31 stycznia 1995 r.
- 6) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-14/09 z dnia 17 sierpnia 2009 r.
- 7) Marszałka Województwa Opolskiego Nr DRW.I-60121-3/10 z dnia 3 stycznia 2011 r.

2. Pozostałe tereny przeznaczone w planie na cele nierolnicze, nie wymienione w ust. 1, nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty liniowe oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**;
- 4) tereny zabudowy rezydencjalnej - **MR**;
- 5) tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej (letniskowej) - **ML**
- 6) tereny zabudowy usługowej - **U**;
- 7) tereny sportu i rekreacji - **US**;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - **RU**;
- 9) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej - **RPZ**;
- 10) tereny rolnicze - **R**;
- 11) tereny lasów - **ZL**;
- 12) tereny zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych - **ZR**;
- 13) tereny planowanych zalesień oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych - **ZLp**;
- 14) tereny planowanych zalesień ZLp lub alternatywnie tereny sportu i rekreacji US, oznaczone jako - **Zlp/US**
- 15) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej, parków) - **ZP**;
- 16) tereny zieleni urządzonej (zieleni publiczna) ZP lub alternatywnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, oznaczone jako - **ZP/MN**;
- 17) tereny wód śródlądowych, płynących i stojących - **WS**;
- 18) tereny planowanego zbiornika wodnego „Ścinawa Nyska” i związanej z nim eksploatacji kopalni (kruszywa naturalnego) - **WS,PG**
- 19) tereny dróg publicznych - **KDGP, KDZ, KDL, KDD**;
- 20) tereny parkingów publicznych - **KX**;

- 21) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
- 22) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et**;
- 23) tereny telekomunikacji (stacja telefonii komórkowej) - **Tk**;
- 24) tereny urządzeń kanalizacji - **K**;
- 25) główne przewody sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - **E 15 kV**;
- 26) podziemny gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia - **G DN 200 4Mpa**;

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustalono w planie:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 14) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 15) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, z zastrzeżeniem § 49 ust. 3:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) oznaczenia na rysunkach planu:
 - a) granice planu,
 - b) przeznaczenie terenów, także tymczasowe, określone odpowiednimi symbolami literowymi; na terenach oznaczonych podwójnym symbolem ZP/MN można dokonać wyboru jednej z alternatywnie podanych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach powierzchniowych; na terenach oznaczonych podwójnym symbolem WS,PG przewiduje się realizację obu funkcji - w dowolnej kolejności lub równocześnie,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) linie zabudowy,
 - e) kierunki dostępności komunikacyjnej,
 - f) oznaczenia lub granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną,

- g) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy.

2. Linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, określone w objaśnieniach rysunku planu jako orientacyjne, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie zmieniający istotnie przyjętych rozwiązań urbanistycznych albo w zakresie dopuszczonym w odpowiednich przepisach szczegółowych planu.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunku planu pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

§ 7.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) przeznaczenie terenu albo funkcja terenu:

- a) podstawowe - przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- b) alternatywne (dotyczy terenów oznaczonych podwójnym symbolem literowym, np: ZP/US) - przeznaczenie do wyboru: pod jedną z funkcji określonych symbolem
- c) mieszane (dotyczy terenów oznaczonych podwójnym symbolem literowym, np: WS,PG) - przeznaczenie pod obie funkcje w różnym czasie i proporcjach lub równocześnie w przypadku funkcji niekolidujących ze sobą;

2) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu – dopuszczalna zmiana lub uzupełnienie funkcji terenu;

3) budynki i urządzenia towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, wiaty, urządzenia techniczne naziemne i podziemne, parkingi, i inne urządzenia związane z funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;

4) front działki - część działki która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;

6) linia zabudowy :

- a) nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę, w przypadkach określonych na rysunkach planu - także dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do innych granic działki,
- b) istniejąca (obowiązująca) – linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:
 - w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od drogi można wybrać odległość pośrednią,
 - jeżeli wyznaczona wg powyższych zasad linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu,
 - dopuszcza się ustalenie innej linii zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, jeżeli odstępstwo zostanie odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym;

dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w punktach a, b, przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;

- 7) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 8) zabudowa zagrodowa - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;
- 9) usługi o charakterze nieuciążliwym - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, także takich, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności:
 - a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
 - b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
 - c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 10) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach prawa ochrony środowiska,
- 11) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, budownictwa, dróg publicznych, gospodarki wodnej, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, geologii i górnictwa, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami, oraz Polskie Normy.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 1

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

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi. Nową zabudowę terenów **MN** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. c);
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy jeżeli właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na

realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze), w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
- 5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
- 6) poziom podłogi parteru: ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 8) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem;
- 9) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki;
- 10) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi;
- 11) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących, jednokondygnacyjnych z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;

2. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **MN** można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie; zaleca się jednak stosowanie, w miarę istniejących możliwości, zasad i warunków określonych w ust. 1.

3. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego i towarzyszącego, usytuowanym w którymś z tych budynków; w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 26.

4. Nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m.

§ 9.

1. Teren oznaczony symbolem **MW** - przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MW**:

- 1) przebudowa, rozbudowa, wymiana istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń towarzyszących,
- 2) budowa nowych budynków i urządzeń towarzyszących,

- 3) lokalizowanie w parterze, w wydzielonym lokalu użytkowym, usług handlu detalicznego lub innych usług o charakterze nieuciążliwym.
3. Jako obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach MW ustala się :
- 1) zachować istniejącą linię zabudowy,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu MW: nie większy niż 30%.
 - 3) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu MW: nie mniejszy niż 40%,
 - 4) wysokość budynku mieszkalnego o dachu stromym - do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe; wysokość budynku mieszkalnego z dachem płaskim - do 2 kondygnacji,
 - 5) w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego zaleca się dach dwuspadowy, kryty dachówką lub materiałem podobnym do dachówki, o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 40°, z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza,
 - 6) w granicach terenu należy urządzić, z uwzględnieniem istniejących możliwości przestrzennych:
 - a) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, także dla osób niepełnosprawnych, stosownie do ustaleń § 26
 - b) plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji dla osób starszych; w lokalizacji tych urządzeń uwzględnić wymaganą przepisem szczególnym odległość od miejsc gromadzenia odpadków, miejsc postojowych dla pojazdów, linii rozgraniczających ulice oraz minimum czasu nasłonecznienia,
 - c) zachować i utrzymywać w należytym stanie zieleni istniejącą,
 - 7) w stosunku do zabudowy zabytkowej należy uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 43.

§ 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM** :
 - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - 2) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy jednorodzinnej, w przypadku wydzielienia odrębnej działki budowlanej obowiązują warunki określone w § 8 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;
 - 3) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczną) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w ust. 3.
3. W zabudowie zagrodowej **RM** wprowadza się:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
 - 2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) oraz obowiązek zapewnienia

odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych;

- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.
4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.
5. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:
 - 1) linia zabudowy: obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. c);
 - 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych, dodatkowo dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki jeżeli właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze), w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków;
 - 3) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
 - 5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - 6) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
 - 7) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: nie większa niż 16 m, powinna ponadto uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
 - 9) geometria dachu budynku mieszkalnego: dach stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem; usytuowanie głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych (pulpitowych) i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 10) doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi;
 - 11) zabudowę gospodarczą dostosować pokryciem dachów i kolorem elewacji do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
 - 12) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 26.

§ 11.

Tereny oznaczone symbolem **MR** - przeznaczenie podstawowe: zabudowa rezydencjalna w zabytkowym zespole dworskim. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) odbudowa i utrzymanie historycznego przeznaczenia (rezydencji rodzinnej) z możliwością częściowej lub całkowitej zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na funkcje usługowe np. usługi hotelarsko-gastronomiczne, leczniczo-rehabilitacyjne, szkoleniowe, oświaty i kultury, pomocy społecznej, administracyjne oraz inne funkcje nie zmieniające zasadniczo zabytkowej zabudowy i jej otoczenia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymiany i rozbiórkę istniejących obiektów z uwzględnieniem warunków ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 43;
- 3) w realizacji obiektów użyteczności publicznej należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12.

1. Tereny oznaczone symbolem **ML** - przeznaczenie podstawowe: indywidualna zabudowa rekreacyjna z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią urządzoną. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 6 m od frontu działki;
- 2) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja naziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 3) szerokość elewacji frontowej: nie większa niż 10 m;
- 4) dachy - dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, spadkach 40 - 55°, dowolnym rozwiązaniu doświetlenia poddasza, dopuszcza się dachy dwuspadowe o mniejszych spadkach;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zadrzewienia, zieleń ozdobna): nie mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 6) wysokość ogrodzenia działki - 1,2 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywopłot.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego obiektu towarzyszącej zabudowy gospodarczej, w tym wolnostojącego garażu.

§ 13.

1. Tereny oznaczone symbolem **U**, przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - usługi publiczne i komercyjne. Dodatkowo wyróżnia się :

- 1) **U-1** - teren klubu wiejskiego i ochotniczej straży pożarnej,
- 2) **U-2** - teren usług handlu,
- 3) **U-3** - teren usług wyznaniowych (kościół),

2. Na terenach usług ustala się utrzymanie ustalonego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

3. Na terenach usług oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2** dopuszcza się:

- 1) budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest zawsze wymagane oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

- 2) przebudowę i remonty budynków istniejących z zachowaniem niezmienionego usytuowania na działce,
 - 3) możliwość realizacji wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela lub pracowników;
 - 4) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w punkcie 1.
4. Na terenie usług wyznaniowych, oznaczonym symbolem **U-3** dopuszcza się:
- 1) lokalizację funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu
 - 2) zieleni urządzonej oraz obiekty małej architektury
5. Na terenach zabudowy usługowej **U**, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linia zabudowy: obowiązuje istniejąca linia zabudowy;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
 - 4) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
 - 5) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe,
 - 6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;
 - 8) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy płaskie;
 - 9) w granicach działki należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń § 26;
 - 10) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 14.

Tereny oznaczone symbolem **KX** - przeznaczenie podstawowe: parkingi publiczne z obiektami towarzyszącymi (punkt ważenia samochodów, sanitariaty, usługi i urządzenia samoobsługowe związane z komunikacją samochodową). Ustala się warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **KX**:

- 1) linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 41: według uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych: 1 kondygnacja nadziemna plus użytkowe poddasze;
- 3) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 4) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 15.

1. Tereny oznaczone symbolem **US** - przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, tereny imprez kulturalnych i masowych z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi. W planie wyróżnia się :