UCHWAŁA NR XVII/157/2012
RADY GMINY ZĘBOWICE

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi ZĘBOWICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. 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 i Nr 116, poz. 1203; 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. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647), w związku z uchwałą Rady Gminy Zębowice Nr V/58/2011 z dnia 01 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice, Rada Gminy Zębowice uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zębowice", uchwalonego uchwałą Nr XXIII/155/05 Rady Gminy Zębowice z dnia 27 stycznia 2005 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmujący obszar zabudowany wsi z przyległymi terenami rolnymi.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

§ 2.

1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   2) 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.

§ 3.

1. W planie określono w:
   1) § 7-8 - przeznaczenie terenów;
   2) § 9-10 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) § 11-16 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) § 17-20 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) § 21-22 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) § 23 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) § 24-27 - szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

8) § 28-31 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów;

9) § 32-39 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) § 40-89 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;

11) § 90 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

12) § 91 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie określono ponadto granice terenów zamkniętych, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, szyldów i reklam oraz ogrodzeń.

3. W planie nie określa się:

1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ochrony uzdrowiskowej oraz osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;

2) granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;

3) dominanta przestrzenna, wymagająca ochrony i ekspozycji;

4) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;

5) budynki przeznaczone do rozbiórki;

6) pojedyncze drzewa i grupy drzew o cechach pomnikowych, objęte ochroną;

7) planowane zadrzewienia liniowe;

8) strefa E - ochrony ekspozycji;

9) strefa B - ochrony konserwatorskiej;

10) tereny objęte ochroną konserwatorską;

11) obiekty objęte ochroną konserwatorską;

12) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;

13) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

14) linie zabudowy obowiązujące;

15) linie zabudowy nieprzekraczalne;

16) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

Następujące, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny, stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

1) ponadlokalnym – 1KDZ, 2KZD, 1KDL i 2KDL;

2) lokalnym - 1UK, 1UO, 2UO, 3UO, 1ZP, 3ZP, KP, 3-5KDL, 1-4KDD i 1-2KDP.

§ 6.

1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki, sterczyny;

2) **budynek dysharmonijny** – budynek, który funkcją, formą, gabarytami, użytymi materiałami elewacyjnymi lub stanem technicznym narusza walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;

3) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż;

4) **budynek techniczny** – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na terenie którego jest usytuowany;

5) **dach:**

a) **płaski –** dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 15°, także dach odwrócony, w tym dach zielony,

b) **niski** – dacho nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 15° i mniejszym niż 35°,

c) **wysoki –** dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 35° do 50°;

6) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, łukowy i walcowy, z dopuszczeniem połaci dachu o różnej długości;

7) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, stanowiący punkt orientacyjny na obszarze objętym planem;

8) **działalność obniżająca standard warunków zamieszkania –** działalność gospodarcza nieuciążliwa, wymagająca:

a) sytuowania budowli oraz przechowywania lub składowania na otwartym terenie urządzeń, sprzętu, materiałów lub substancji, związanych z prowadzoną działalnością,

b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t,

c) funkcjonowania w godzinach od 22°° do 6°°, lub będąca źródłem emisji odorów;

9) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obejmująca rodzaje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;

10) **działalność uciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;

11) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów odrębnych, lub jej część położona w liniach rozgraniczających terenu;

12) **działka sąsiednia** – przyległa działka budowlana posiadająca wspólną granicę geodezyjną, dostępna z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej, wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

13) **front działki** – pas terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną;

14) **garaż:**

a) **wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,

b) **zamknięty** – jednokondygnacyjny budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi, wolno stojący lub dobudowany do budynku o innym przeznaczeniu;

15) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;

16) **linia zabudowy obowiązująca –** linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku, przy czym:

a) na linii zabudowy należy sytuować min 70% długości elewacji frontowej budynku, przeznaczenia podstawowego, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych części budynku,

c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

17) **mały budynek usługowy** – budynek o kubaturze nie większej niż 1200m^3;

18) **obszar przestrzeni publicznej** – rozumiany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;

20) **promenada** – reprezentacyjna nadbrzeżna spacerowa droga piesza, parkowa lub bulwarowa, biegnąca wzdłuż brzegu wód powierzchniowych;

21) **przepisy odrębne -** przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;

22) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;

23) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;

24) **przeznaczenie uzupełniające** – klasy przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu, nie zmieniające charakteru jego zabudowy i zagospodarowania, które można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim, w sposób ustalony w przepisach szczegółowych planu;

25) **reklama –** obiekt służący reklamie, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych;

26) **rezydencja wiejska –** reprezentacyjny jednorodzinny budynek mieszkalny wolno stojący w formie rezydencji lub willi podmiejskiej sytuowany w zieleni urządzonej typu parkowego, wraz z obiektami

i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak mieszkalny dom gościnny, budynki gospodarcze związane z zabudową mieszkaniową, oranżeria, obiekty architektury ogrodowej, obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe, sztuczne zbiorniki wodne;

27) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjny oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

28) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;

29) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;

30) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;

31) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów itp.;

32) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział łącznej powierzchni zabudowy budynków i wiat, w powierzchni działki budowlanej lub terenu;

33) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 40-43),

b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 44),

c) MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej (§ 45),

d) MZ – tereny zabudowy mieszkaniowej wiejskiej (§ 46-47),

e) MP – tereny zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej (§ 48),

f) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 49-50);

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:

a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 51-53),

b) UK – teren usług kultury (§ 54-55),

c) UT - tereny turystyki i rekreacji (§ 56-57),

d) UO – tereny usług edukacji i wychowania (§ 58-60);

3) tereny użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem:

a) RR - tereny rolnicze (§ 61),

b) RZ – tereny użytków zielonych (§ 62),

c) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§ 63);

4) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 64);

5) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:

a) ZL – tereny lasów (§ 65),

b) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 66-68),

c) ZC – teren cmentarzy (§ 69),

d) ZI – tereny zieleni izolacyjnej (§ 70),

e) WS – tereny wód powierzchniowych (§ 71-72);

6) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:

a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 73-74),

b) KP – tereny placów publicznych (§ 75),

c) KD - tereny dróg publicznych, w tym:

- KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 76-77),

- KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 78-81),

- KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 82-84),

- KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§ 85-86),

d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 87-88),

e) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 89).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu;

2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

§ 8.

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

1) **zabudowa mieszkaniowa** , obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **mieszkania funkcyjne** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,

b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków,

c) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne,

d) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynek lub powierzchnie przeznaczone na stałe lub okresowe zamieszkanie ludzi takie jak dom dziecka, dom spokojnej starości, dom rencistów, z wyjątkiem usług turystyki;

2) **zabudowa usługowa,** obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **bezpieczeństwo publiczne** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane przez służby zapewniające porządek publiczny lub bezpieczeństwo ludzi i mienia takie jak policja, straż pożarna, straż gminna,

b) **biura** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie związane z administracją, wymiarem sprawiedliwości, funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, doradztwem, biznesem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, obsługą nieruchomości, a także agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług drobnych,

c) **gastronomia –** należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, także wraz z usługami cateringowymi, oraz inne o podobnym charakterze, nie należące do innych klas przeznaczenia terenów,

d) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie służące sprzedaży detalicznej, z wyjątkiem handlu pojazdami, handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa oraz stacji paliw,

e) **obiekty targowe** - należy przez to rozumieć lokalny bazar lub targowisko, służące okresowej obsłudze klientów detalicznych,

f) **obsługa turystyki** – należy przez to rozumieć działalność biur podróży, biur i agencji turystycznych, biur informacji turystycznej oraz działalność przewodników turystycznych,

g) **obsługa zwierząt** – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele dla zwierząt, szkoły tresury zwierząt, z wyjątkiem usług związanych ze stałym pobytem zwierząt np. schroniska dla zwierząt,

h) **opieka zdrowotna** – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) tzn. przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, laboratoria medyczne i diagnostyczne, pracowanie specjalistyczne takie jak ortopedyczne, protetyki stomatologicznej, ortodoncji, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia oraz inne, zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach opieki zdrowotnej, a także zapewniające stacjonarne i całodobowe świadczenia opiekuńcze, pielęgnacyjne, paliatywne, hospicyjne, rehabilitacji leczniczej oraz inne, zgodnie z ustawą o działalności leczniczej,

i) **pomoc społeczna** - należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane, przez samorząd terytorialny lub podmiot uprawniony, do niesienia pomocy umożliwiającej osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, takie jak ośrodki pomocy społecznej, pogotowia opiekuńczo-wychowawcze, domy pomocy społecznej oraz inne, zgodnie z ustawą o pomocy społecznej,

j) **rekreacja** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie służące do odnawiania sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, innych niż wynikających z codziennego życia, takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness i jogi,

k) **rozrywka** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej, dostarczającej odprężenie i przyjemność poszczególnym osobom lub grupie ludzi (publiczności), takie jak sale taneczne, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki,

l) **sezonowe bazy turystyczne –** należy przez to rozumieć pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe, z wyjątkiem kampingów,

m) **sezonowe usługi rozrywki** – należy przez to rozumieć powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane,

n) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczątek i inne o podobnym charakterze, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego,

o) **usługi drobne –** należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu lub świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej, gabinety paramedyczne, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,

p) **usługi edukacji** – należy przez to rozumieć publiczne szkoły podstawowe lub gimnazjalne,

q) **usługi kształcenia** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie wykorzystywane przez szkoły oraz placówki artystyczne i specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, religii, aktorskie, placówki kształcenia ustawicznego, ośrodki dokształcania i doskonalenia zawodowego oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami,

r) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, izby regionalne, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem usług kultu religijnego,

s) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynki sakralne takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety, także wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak plebanie, domy parafialne, domy katechetyczne, domy zakonne, z wyjątkiem domów przedpogrzebowych,

t) **usługi sportu** – należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportów, takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, a także wielofunkcyjne ośrodki sportowe, sportowo-rekreacyjne i kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych takie jak ośrodki jeździeckie (z towarzyszącą hodowlą zwierząt), wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe wraz z obiektami towarzyszącymi,

u) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne, schronisko młodzieżowe, dom kolonijny oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych,

v) . **usługi upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie wykorzystywane do upowszechniania i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracowanie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych,

w) **usługi wychowania** – należy przez to rozumieć przedszkola, przedszkola specjalne i inne formy wychowania przedszkolnego oraz żłobek;

3) **użytki rolnicze** , obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków, obejmującą mi. nocleg, wyżywienie (sprzedaż posiłków domowych) oraz inne usługi związane z pobytem turysty (ognisko, przejażdżka konna, rowerowa itp.), świadczone wyłącznie dla osób przebywających w gospodarstwie na wypoczynku,

b) **gospodarstwa rybackie** – należy przez to rozumieć stawy chowu i hodowli narybku, ryb lub pozostałych organizmów wodnych wraz z niezbędnymi urządzeniami wodnymi,

c) **obsługa rolnictwa –** należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie obsługi produkcji rolnej, gospodarki polowej lub leśnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego tzn. obsługę prac polowych, skup płodów i produktów rolnych oraz hurtowy obrót nimi, magazynowanie i pakowanie płodów i produktów rolnych, obsługę informatyczną producentów rolnych oraz sprzedaż środków produkcji rolnej (nawozów, środków ochrony roślin, materiału siewnego, pasz, maszyn i urządzeń rolniczych oraz ciągników), z wyjątkiem obsługi zwierząt,

d) **uprawy rolne** – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami przydrożnymi i śródpolnymi, drogami rolniczymi, urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,

e) **użytki zielone** – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami przydrożnymi i śródpolnymi, drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,

f) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **zabudowa techniczno-produkcyjna** , obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **bazy maszyn** – należy przez to rozumieć bazy komunalne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, zajezdnie autobusowe, obsługi zieleni,

b) **handel pojazdami –** należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych i motocykli, maszyn i urządzeń budowlanych oraz innych, nie zaklasyfikowanych do obsługi rolnictwa, a także ich wynajem,

c) **magazyny i handel hurtowy** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego lub wysyłkowego oraz handel detaliczny materiałami budowlanymi lub masowymi, nie związany z obsługą rolnictwa,

d) **naprawa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,

e) **obsługa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,

f) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej, przetwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego stolarskiego, tartacznego, ślusarskiego, kamieniarskiego, piekarniczego, cukierniczego i innych, o podobnym charakterze, oraz zakładu drobnej produkcji innych wyrobów, rozmaitych wyrobów, artykułów i sprzętu (np. wyrobów z drewna, sztucznych kwiatów, świeczek), zatrudniających do 15 osób,

g) **produkcja** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii i eksploatacji surowców,

h) **produkcja energii** – należy przez to rozumieć produkcję energii ze źródeł konwencjonalnych oraz energii odnawialnej wiatrowej i biogazowni,

i) **stacje paliw** – należy przez to rozumieć staje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw;

5) **zieleń,** obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **cmentarze** – należy przez to rozumieć cmentarze komunalne lub wyznaniowe wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami, w tym domem pogrzebowym lub kostnicą, z wyjątkiem cmentarza dla pochówku zwierząt,

b) **lasy** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,

c) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak boiska sportowe, boiska zielone, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki hipiczne, rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, baseny, plaże i kąpieliska, urządzenia do cumowania i postoju sprzętu pływającego, pomosty spacerowe i wędkarskie, lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, padoki i areny, place zabaw i ogrody jordanowskie dla dzieci, z wyjątkiem tras sportów motorowych,

d) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe stojące i płynące,

e) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni wysokiej i średniowysokiej, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami, a także urządzenia ochrony akustycznej takie jak wały ziemne, ekrany akustyczne itp.,

f) **zieleń parkowa** – należy przez to rozumieć parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci, ławki) i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,

g) **zieleń urządzona –** należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej (place zabaw dla dzieci, ławki, urządzenia gimnastyczne itp.) i utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki);

6) **komunikacja i infrastruktura techniczna,** obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

a) **droga-ulica** - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **droga pieszo - jezdna -** należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów i pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem,

c) **droga piesza** – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów, z zakazem ruchu pojazdów,

d) **droga wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) **plac publiczny** – należy przez to rozumieć ogólnodostępny, reprezentacyjny plac publiczny,

f) **trasy rekreacyjne** – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, ścieżki i trasy piesze oraz spacerowe, a także trasy rowerowe i hipiczne,

g) **urządzenia parkowania –** należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych,

h) **gospodarka odpadami** – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje:

- magazynowania i recyklingu odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, z wyjątkiem odpadów zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi i zawierających azbest tzn. czasowego przetrzymywania lub gromadzenia ww. odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwieniem,

- selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów komunalnych, stanowiących surowce wtórne tj. papieru, szkła, plastiku lub metalu tzn. zbieranie odpadów w pojemnikach, segregowanie i magazynowanie odpadów przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia, a także kompostowanie w pojemnikach odpadów biodegardowanych;

i) **urządzenia elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN,

j) **infrastruktura telekomunikacyjna** – należy przez to rozumieć przewody i urządzenia telekomunikacyjne, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, o których mowa § 7 ust.1, można sytuować wyłącznie klasy przeznaczenia lub grupę klas, ustalone w przepisach szczegółowych planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. Ustala się granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego „ulicówki”.
2. Dla terenów położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego „ulicówki”, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego układu ruralistycznego:
      a) tradycyjnego sposobu sytuowania zabudowy na działce na rzucie litery „I”, „L” lub „U”, wokół wewnętrznego podwórza,
      b) sytuowania budynków mieszkalnych jako budynków przyulicznych, na historycznej linii zabudowy,
      c) budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu,
      d) formy architektonicznej budynków przyulicznych, geometrii i rodzaju pokrycia dachu oraz sposobu sytuowania kalenicy,
      e) historycznych zasad podziałów parcelacyjnych,
      f) historycznego przebiegu drogi oznaczonej symbolem 3KDD;
   2) nowe budynki dostosować w zakresie usytuowania, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachu oraz sposobu sytuowania kalenicy do cech budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a-d;
   3) zakazuje się sytuowania budynków dysharmonijnych, dominant przestrzennych oraz na budynkach akcentów architektonicznych.

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ukształtowania:
   1) zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP;
   2) pierzeja zabudowy kamienicowej, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1U;
   3) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. W celu podniesienia rangi przestrzennej, przyrodniczej i społecznej terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz jego wykorzystania dla celów rekreacji i wypoczynku nakazuje się:
   1) kompleksową rewaloryzację i poprawę zagospodarowania nabrzeży wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem 1WS, obejmującą uporządkowanie zieleni wysokiej i średniowysokiej, ukształtowanie nabrzeża, budowę promenad lub ciągów spacerowych umożliwiających rekreację przywodną i wodną;
   2) kształtowanie zagospodarowania w sposób:
      a) zwiększający atrakcyjność terenu dla rekreacji, wypoczynku i uprawiania sportów wodnych, w tym także poprzez sytuowanie urządzeń zapewniających obsługę rekreacji wodnej i przywodnej,
      b) podnoszący prestiż terenu oraz jakość przestrzeni publicznych, z uwzględnieniem rangi kulturowej miejsca;
   3) kształtowanie zieleni jako komponowanej, z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z uwzględnieniem wymogów § 16;
   4) zapewnienie powiązań pieszych z terenami zabudowy usługowej, oznaczonej symbolami 1U, 1-2UT oraz 2ZP, atrakcyjnie skomponowanymi ciągami pieszymi.
3. W celu kompletnego i czytelnego ukształtowania historycznej pierzei zabudowy kamienicowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nakazuje się uzupełnienie pierzei zabudowy nowymi budynkami, dobudowanymi do ścian szczytowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, zgodnie z wymogami §17 ust. 3 pkt 1 lit. f.

4. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się obowiązek:

   1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia;

   2) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia;

   3) stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;

   4) kształtowania zagospodarowania w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

   1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

   2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;

   3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

   4) klasy przeznaczenia terenu - produkcja energii.

2.) W przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

   1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w szczególności rozwiązania ograniczające emisję hałasu, w tym hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne;

   2) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

3. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 12.

1. W lokalnych i indywidualnych systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne.

2. Dopuszcza się wykorzystanie energii odnawialnej geotermalnej, słonecznej lub z biomasy w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej.

3. Materiały, będące źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

   1) 1-5MN, MNp, MNr i 2MU – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) 1MZ, MP, 1MU, 1U, 2U, 1UT i 2UT – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;

   3) 2MZ i RM – jest terenem zabudowy zagrodowej;

   4) 1-3UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

   5) 1-2ZP – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

5. Budynki i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane na terenach położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania od linii kolejowej, kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
6. Obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.
7. Zachować i odtworzyć obudowę biologiczną cieków wodnych, oznaczonych symbolem 2WS, ograniczającą spływy powierzchniowe zanieczyszczeń.
8. Nawozy oraz środki ochrony roślin przechowywać w szczelnych zbiornikach lub na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu, odpornym na działanie substancji żrących.
9. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, nakazuje się uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe i wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.
10. Zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków.
11. W usługach i produkcji, także produkcji rolnej, stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów, minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.
12. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.
13. Zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez deponowanie mas ziemnych lub skalnych na terenach oznaczonych symbolem RZ, ZL, 1ZP, 2ZP, 1WS i 2WS.

§ 13.

1. Na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Strobrawsko-Turawskie obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.
2. W przypadku dokonania odkrycia, podczas realizacji inwestycji, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy niezwłocznie podjąć działania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. Wskazuje się pomnik przyrody ożywionej podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – miłorząb dwuklapowy (*Gingko biloba)* nr rej. 363.
2. Dla pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie ustanowienia pomników przyrody, w szczególności ochrona aż do samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia.

§ 15.

1. Obejmuje się ochroną pojedyncze drzewa i grupy drzew o cechach pomnikowych, wskazane na rysunku planu:
   1) aleja dębowa (*Quercus robur*) oraz lipy drobnolistne (*Tilia cordata)* - na terenie oznaczonym symbolem 1ZP;
   2) buk pospolity (*Fagus sylvatica*) odmiany purpurowej - na terenie oznaczonym symbolem 2ZP;
   3) trzy aleje grabowe (*Carpinus betulus*) oraz trzy dęby szypułkowe (*Quercus robur*) - na terenie oznaczonym symbolem 1UT;

4) dęby szypułkowe (*Quercus robur*) i lipy drobnolistne (*Tilia cordata)* - na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ.

2. W celu ochrony pojedynczych drzew i grup drzew, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu i sąsiedniego terenu,

b) wykonywania prac ziemnych w obrębie bryły korzeniowej,

c) uszkadzania i zanieczyszczania gleby,

d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te mogą wpłynąć na stan obiektu,

e) umieszczania reklam;

2) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne, z wyjątkiem przypadków wystąpienia 3zagrożeń dla ludzi i mienia.

§ 16.

1. **Ustala się strefy E,** ochrony ekspozycji, oznaczone na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefach E, ochrony ekspozycji, jest widok oraz jego kolejne sekwencje z punktu i ciągu widokowego jaką jest droga, oznaczona symbolem 1KDL i 1KDZ-3KDD, na historyczną dominantę przestrzenną jaką stanowi bryła i wieża kościoła parafialnego.

3. W strefie E, o której mowa w ust. 1, wyznaczonej na rysunku planu:

1) zabudowę i zieleń, sytuowaną w polu widoku zawartym pomiędzy osiami widokowymi, a dominantą przestrzenną, należy kształtować harmonijnie;

2) nakazuje się poprawę estetyki i standardów zagospodarowania terenów;

3) zakazuje się w polu widoku oraz w tle widoku, zawartym pomiędzy osiami widokowymi, sytuowania:

a) reklam, wież, konstrukcji, budowli, taśmociągów oraz innych obiektów budowlanych, mogących przesłonić lub zakłócić emocjonalny i estetyczny odbiór widoku,

b) obiektów budowlanych stanowiących wizualną konkurencję dla historycznej dominanty przestrzennej, o której mowa w ust. 2,

c) negatywnych dominant przestrzennych, przytłaczających gabarytami, wysokością lub formą historyczną dominantę przestrzenną.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17.

1. **Ustala się strefę B** - ochrony konserwatorskiej, o granicy wyznaczonej na rysunku planu.

2. W granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej, ochronie podlega:

1) małomiasteczkowy zespół zabudowy kamienicowej, pochodzącej z XVIII-XIXw., sytuowanej w półzwartej lub zwartej pierzei zabudowy przy ul. Oleskiej–Murka, oraz jej historyczne linie zabudowy, forma i gabaryty budynków;

2) zespół zabudowy pałacowo-folwarcznej wraz z założeniem parkowo-ogrodowym, usytuowanym po wschodniej i zachodniej stronie elewacji pałacu, oznaczony symbolem 1UT, 2UT i 2ZP;

3) historyczny zespół parku wiejskiego, oznaczony symbolem 1ZP, wraz ze stawem gospodarczym w dolinie rzeki Libawy, oznaczonym symbolem 1WS;

4) historyczny przebieg i przekroje traktu ulicznego ul. Opolskiej i ul. Oleskiej z ukształtowanym, zewnętrznym pasem zieleni wysokiej, oraz odcinek ul. Murka;

5) historyczne dominanty przestrzenne – bryły i wieży kościoła oraz pałacu;

6) tereny i obiekty ujęte w rejestrze zabytków;

7) tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. W strefie B - ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie przebiegu historycznych traktów ul. Opolskiej-Oleskiej-Murka oraz kompozycji historycznych zespołów zabudowy, o których mowa w ust. 2,

b) dostosowanie wystroju i nawierzchni historycznego traktu ul. Oleskiej-Murka do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb, z uwzględnieniem wymogów §10 ust. 4,

c) zachowanie i przywrócenie do jak najlepszego stanu obiektów zabytkowych, o których mowa w §18 i §19,

d) usunięcie budynków przeznaczonych do rozbiórki z terenu zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 1ZP i 2ZP, oraz z terenów oznaczonych symbolem 1MU i 1UK,

e) osłabienie negatywnego oddziaływania obiektu dysharmonijnego, wybudowanego współcześnie, poprzez zmianę kompozycji bryły lub wystroju elewacji,

f) uzupełnienie pierzei zabudowy kamienicowej nową zabudową przy zachowaniu tradycyjnego układu budynków na działce, linii zabudowy, gabarytów i geometrii dachów, materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych, zgodnie z wymogami §10 ust. 3 i rysunkiem planu,

g) przebudowy i budowy sieci uzbrojenia terenu na podziemne;

2) nową zabudowę należy dostosować do cech zabudowy zabytkowej w zakresie usytuowania, linii zabudowy, gabarytów, kształtu bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych;

3) w kolorystyce:

a) ścian elewacji budynków stosować kolory w odcieniach pastelowych, z wyjątkiem odcieni koloru niebieskiego i zielonego,

b) dachów niskich i wysokich budynków mieszkalnych i usługowych stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

4) w nawierzchniach dróg pieszych i pieszo-jezdnych, chodnikach, osłonach na odpady i ogrodzeniach stosować materiały naturalne lub szlachetne;

5) formę obiektów małej architektury, oświetlenia, znaków i planów informacji wizualnej oraz reklam, szyldów i tablic informacyjnych należy ujednolicić i dostosować do walorów kulturowych otoczenia;

6) reklamy, szyldy i tablice informacyjne sytuować zgodnie z wymogami §22;

7) urządzenia techniczne i budowlane nie mogą szpecić lub zakłócać układu przestrzennego;

8) zakazuje się sytuowania:

a) budynków dysharmonijnych oraz obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w szczególności przekraczających gabaryty zabudowy sytuowanej na działkach sąsiednich,

b) nowych dominant przestrzennych,

c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy.

4. Wszelkie roboty ziemne na terenie oznaczonym symbolem 1UT i 2UK należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, wyprzedzająco zgłosić je i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §22, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

1. Na rysunku planu wskazuje się tereny i obiekty budowlane, wpisane do rejestru zabytków, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

   1) zespół pałacowy, w tym pałac, park przypałacowy i pozostałości ogrodu pałacowego z trzema alejami grabowymi, ul. Oleska 5 - nr rej. 1037/65 i 128/85 z 1965r. i 1985r. (teren oznaczony symbolem 2ZP i 1UT);

   2) figura Św. Jana Nepomucena (kam. - dz. 369/23) na terenie parku wiejskiego, oznaczonego symbolem 1ZP, naprzeciw domu przy ul. Oleskiej 15 - nr rej. VI-958/97.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się zakaz umieszczania:

   1) na terenie i budynku reklam, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku;

   2) urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny budynku, w tym szczególnie na elewacjach frontowych i dachu budynku.

3. Dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytków, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, pozwolenie na budowę i rozbiórkę zabytku oraz prowadzenie innych robót budowlanych i podejmowanie innych czynności określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące tereny i obiekty budowlane:

   1) cmentarz wraz kapliczką cmentarną ul. Oleska 15;

   2) zespół przypałacowej zabudowy folwarcznej, w tym:

      a) budynek dawnej obory (ob. budynek inwentarski), przy budynkach mieszkalnych ul. Oleska 9-11,

      b) budynek mieszkalno-gospodarczy (mur.) ul. Oleska 11,

      c) budynek gospodarczy (mur.) przy domu ul. Opolska 30 – ul. Oleska 1,

      d) spichlerz w zabudowie folwarcznej ul . Opolska,

      e) stary dom mieszkalny w zabudowie folwarcznej , usytuowany przy budynku mieszkalnym ul. Opolska 36;

   3) dom (mur.) ul. Astrów 3 – Stokrotek 2;

   4) dom (mur.) ul. Astrów 8;

   5) dom (mur.) ul. Borowiańska 1-7, 9, 11, 13, 15 i 19;

   6) dom (mur.) ul. Bratków 2;

   7) pawilon, ob. budynek administracyjny (drewn.) ul. Eichendorffa 4;

   8) dom (mur.) ul. Dobrodzieńska 3, 4, 5 i 6;

   9) kamienica – ob. budynek Urzędu Gminy (mur.) ul. Murka 2;

   10) dom (kamienica - mur.) ul. Murka 3;

   11) budynek gospodarczy i stodoła (mur.) ul. Murka 4;

   12) dom (kamienica-mur.) ob. restauracja ul. Murka 5;

   13) dom (mur.) ul. Murka 7;

   14) stodoła (mur) ul. Murka 11;

   15) stodoła przy domu (mur.-drewn.) ul. Murka 16;

16) dom (mur) ul. Murka 13, 16, 19, 24, 26, 26A, 27 i 32;

17) dom (mur.) ul. Oleska 2, 8 i 10;

18) kościół parafialny pw. Wniebowzięcia N.M.P (mur.) ul. Oleska 15;

19) plebania (mur.) ul. Oleska 15;

20) budynek mieszkalno-gospodarczy (mur.) ul. Opolska 1;

21) dom (mur.) ul. Opolska 2a, 4, 7, 14, 15, 17, 24, 34, 39/41, 47/49, 51/53 i 55;

22) dom (ob. budynek posterunku policji), (mur.) ul. Opolska 6;

23) stodoła (mur) ul. Torowa 1;

24) obiekty inżynierskie:

a) jaz na Libawie, na terenie parku, przy ujściu stawu, ul. Opolska,

b) trafostacja na skrzyżowaniu ul. Oleskiej – Murka,

c) mostek kolejowy (bet.-stal) ul. Torowa (dz. nr 132).

2. Na terenie zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest historyczne założenie architektoniczno-przestrzenne cmentarza, w szczególności układ dróg cmentarnych, układ obiektów cmentarnych (kaplic, kapliczek, krzyży, posągów) i zabytkowe nagrobki.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-17 i pkt 19-23:

1) nakazuje się:

a) zachowanie historycznej bryły budynku, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, form doświetlenia poddasza, w szczególności lukarn w formie „wolego oka", kompozycji i podziałów elewacji, zewnętrznego wystroju architektonicznego elewacji, w szczególności detali architektonicznych (gzymsy, pilastry, tympanony, opaski okienne i drzwiowe), historycznego rodzaju materiałów wykończenia ścian zewnętrznych, profilowanej stolarki okiennej i drzwiowej oraz historycznych elementów konstrukcji budynku,

b) zachowanie i rewaloryzację ganków wejściowych w formie drewnianych „laub",

c) przywrócenie oryginalnego zewnętrznego wyglądu i wystroju architektonicznego elewacji frontowej budynku, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy i remonty, w szczególności odtworzenie gzymsów oraz opasek okiennych i drzwiowych,

d) dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku, w szczególności zachowanie osi kompozycyjnych elewacji i otworów okiennych w układzie pionowym;

2) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania geometrii dachu oraz sytuowania w poddaszu lukarn lub okien połaciowych, w osi okien znajdujących się w kondygnacji poniżej;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy i rozbiórki budynków położonych przy ul. Opolskiej nr 39/41, 47/49, 51/53 i 55, o których mowa w ust. 1 pkt 21,

b) termoizolacji ścian zewnętrznych na elewacjach budynków o bogatym wystroju architektonicznym, z historycznym detalem architektonicznym.

4. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 18:

1) nakazuje się:

a) zachowanie w niezmienionej formie ukształtowanej historycznie bryły kościoła parafialnego, geometrii i pokrycia dachu, kompozycji i podziałów elewacji, oryginalnego zewnętrznego wystroju architektonicznego elewacji, w tym detali architektonicznych, materiałów wykończeniowych oraz profilowanej stolarki okiennej i drzwiowej,

b) zachowanie elementów konstrukcji budynku, w szczególności sklepień i stropów, oraz elementów historycznego wystroju architektonicznego wnętrz budynku,

c) iluminację stałą zabytku;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku.

5. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 24, ustala się ochronę historycznego miejsca ich usytuowania oraz historycznej formy i materiału konstrukcyjnego.

6. Zakazuje się sytuowania na zabytkach, o których mowa w ust. 1:

1) reklam, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku;

2) urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachach budynków.

7. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów, o których mowa w ust. 1, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych.

8. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu objętego ochroną konserwatorską, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa §22 wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu:

1) stanowisko nr 6;

2) stanowisko nr 9.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, oraz w promieniu 50m od ich granic wszelkie roboty ziemne, zmiany sposobu użytkowania lub zagospodarowania terenu, w tym zadrzewienie i zalesienie terenu, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznej:

1) teren usług edukacji i wychowania, oznaczony symbolem 1UO;

2) teren usług kultury, oznaczony symbolem 1UK;

3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się następujące tereny:

1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 2ZP;

2) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP;

3) pasy drogowe dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ;

4) front działki na terenie oznaczonym symbolem 1MU, 1U, 2U i 3U.

3. Na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 2, ustala się:

1) obowiązek ujednolicenia oraz zapewnienia wysokich walorów estetycznych i użytkowych:

a) obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej,

b) form oświetlenia ulicznego poprzez stosowanie stylowych latarń ulicznych;

2) usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika oraz ścieżki rowerowej;

3) zieleń sytuować w formach komponowanych lub formowanych, dostosowanych do walorów kulturowych otoczenia;

4) sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne;

5) z zastrzeżeniem pkt 6, dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1:

a) związanych z sezonową obsługą rekreacji wodnej i przywodnej, prowadzonej na terenie oznaczonym 1ZP i 1WS, sezonową obsługą gastronomi oraz organizacją imprez masowych, kulturalnych lub okolicznościowych,

b) jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącym z nimi całość techniczno-użytkową;

6) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni do 15m^2, o wysokości do 4m do najwyżej położonego punktu, zgodnie z wymogami §90 ust. 2;

7) zakazuje się:

a) na terenach oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 1UK i KP sytuowania miejsc dla kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,

b) wygradzania terenów ogrodzeniami z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy oraz ogrodzeniami o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,5m, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) nośniki reklamowe, szyldy i tablice informacyjne należy sytuować zgodnie z wymogami §22.

§ 22.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania reklam:

1) z zastrzeżeniem pkt 2, w obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w § 21 ust. 1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 21 ust. 2, zakazuje się sytuowania wszelkich reklam na obiektach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z wyjątkiem słupów reklamowych w formie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m;

2) w obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w § 21 ust. 1, dopuszcza się:

a) sytuowanie reklam na ścianie szczytowej budynku mieszkalnego położonego przy ul. Murka 3 oraz budynku gospodarczego położonego przy ul. Oleskiej 4,

b) tymczasowe sytuowanie reklam związanych z organizowanymi imprezami sportowymi, masowymi, kulturalnymi i okolicznościowymi, na czas ich trwania;

3) zakazuje się sytuowania reklam:

a) na skrzyżowaniach dróg, w trójkątach widoczności o wymiarach min 15 m x 15 m,

b) bliżej niż 1 m od trasy rowerowej,

c) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:

1) szyldy i tablice informacyjne sytuować na elewacji frontowej budynku, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy czym łącznie nie mogą one zajmować więcej niż:

a) 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane,

b) 50% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowane;

2) formę tablic informacyjnych i szyldów umieszczanych na budynkach, o których mowa w § 18 i § 19, należy podporządkować walorom kulturowym obiektu oraz uzgodnić lub zaopiniować, zgodnie z wymogami § 18 ust. 3 i § 19 ust. 8.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 23.

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się dokonywania podziału:
   1) terenów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 1, oznaczonych symbolem 1UT i 2ZP;
   2) terenu objętego ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu, o którym mowa w § 19 ust. 1 pkt 1, oznaczonego symbolem ZC;
   3) terenów położonych strefie B, ochrony konserwatorskiej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2UT, 1UK, 2UK i 2UO.
3. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B - ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów §17 ust. 5.
4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.
5. Z zastrzeżeniem ust. 2-4, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:
   1) zapewnienia wydzielonym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:
      a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów §30,
      b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojście i dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §29-30;
   2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
   3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich, określonych w przepisach odrębnych;
   4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w przepisach szczegółowych planu zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenów.
6. Z zastrzeżeniem ust. 4-5, nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
   1) na terenach oznaczonych symbolem 1-5MN:
      a) szerokość frontu działki – od 18m do 30m dla budynków wolnostojących oraz od 14m do 18m dla budynków bliźniaczych,
      b) powierzchnia działki - od 800m^2 do 1800m^2 dla budynków wolnostojących oraz od 600m^2 do 1200m^2 dla budynków bliźniaczych;
   2) na terenach oznaczonych symbolem MNp:
      a) szerokość frontu działki – od 20m do 35m,
      b) powierzchnia działki – od 900m^2 do 1800m^2;
   3) na terenach oznaczonych symbolem MNr:
      a) szerokość frontu działki – od 35m do 80m,
      b) powierzchnia działki - min 2500m^2;
   4) na terenach oznaczonych symbolem MP:
      a) szerokość frontu działki – od 25m do 45m,

b) powierzchnia działki – od 1200 m^2 do 2500m^2;

5) na terenach oznaczonych symbolem 1-2MU i 1-3U:

a) szerokość frontu działki – od 18m do 30m,

b) powierzchnia działki – od 400m^2 do 1500m^2;

6) na terenach oznaczonych symbolem PU:

a) szerokość frontu działki – min 25m,

b) powierzchnia działki – min 1200m^2;

7) kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 90°.

7. Dopuszcza się:

1) regulację granic działek niespełniających w stanie istniejącym wymogów działki budowlanej, z uwzględnieniem wymogów przepisów szczegółowych dla terenu;

2) inne parametry działek, niż określone w ust. 6, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 24.

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do:

1) 50m wokół jego granic - obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz sytuowania:

a) nowych budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego,

b) zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,

c) zakładów żywienia zbiorowego;

2) 500m wokół jego granic - zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

2. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1 w przypadku uzyskania do projektu budowlanego pozytywnego uzgodnienia właściwego inspektora sanitarnego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 25.

1. Do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Jeżeli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, zakazuje się:

1) grodzenia nieruchomości przyległych do linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych i rowów w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych, oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;

2) sytuowania nowych budynków w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS;

3) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4m od rowów i linii brzegowej wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową oraz urządzeń sportu i rekreacji.

§ 26.

1. W pasie terenu o szerokości do 20m położonym od granicy terenów zamkniętych zakazuje się sytuowania budynków i wiat nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej.
2. Przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych, innych niż wymienione w pkt 1, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej, należy zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi.
3. W pasie terenu, o którym mowa w ust. 1, roboty ziemne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27.

Od rzutu skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości do rzutu budynków oraz jego części (balkonu, tarasu), a także do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów

§ 28.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:
   1) zachowuje się:
      a) istniejące powiatowe drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 1 KDL i 2KDL, oraz dopuszcza się rozbudowę ich pasa drogowego,
      b) istniejące gminne drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDL, 4KDL, 1KDD i 2KDD, oraz dopuszcza się rozbudowę ich pasa drogowego;
   2) dopuszcza się zmianę kategorii odcinka drogi oznaczonej symbolem 2KDL, na gminną drogę publiczną;
   3) planuje się:
      a) rozbudowę pasa drogowego odcinka drogi gminnej, oznaczonej symbolem 5KDL,
      b) nowe drogi gminne, oznaczone symbolem 4KDD.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują następujące wymagania:
   1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
   2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
   3) dopuszcza się:
      a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi,
      b) etapową budowę i przebudowę dróg w dostosowaniu do występujących potrzeb;
   4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
   5) w pasie drogowym dróg publicznych sytuować trasy rowerowe, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

§ 29.

1. Na obszarze objętym planem zachowuje się i planuje nowe drogi wewnętrzne:
   1) oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW i 2KDW, zapewniające obsługę terenom istniejącej i planowanej zabudowy;
   2) zapewniające dojazd i dojście do budynków, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
   3) rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 2, winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków - szerokość pasa drogowego min 5m.
4. Nowe drogi rolnicze, o których mowa w ust. 1 pkt 3, wykonać o szerokości pasa drogowego od 6m do 10m.
5. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
   1) rozbudowę, przebudowę i remont dróg istniejących oraz budowę nowych dróg;
   2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia, za zgodą zarządcy drogi.

§ 30.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
   1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych z dróg pieszych, oznaczonych symbolami 2KDP;
   2) z zastrzeżeniem ust. 2, dopuszcza się sytuowanie zjazdów indywidualnych i publicznych na teren lub działkę, z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń.
2. Usytuowanie zjazdu z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych na skrzyżowaniach dróg, w trójkątach widoczności o wielkości 15 m x 15 m.
4. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 31.

1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia:
   1) zabudowa mieszkaniowa:
      a) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż,
      c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,75 m.p. na jedno mieszkanie,
      d) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,10 m.p. na 1 łóżko;
   2) zabudowa usługowa:
      a) gastronomia – 1m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne,
      b) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
         - do 200m^2 – 1,5 m.p. na 100m^2 powierzchni sprzedaży,
         - powyżej 200m^2 – 1 m.p. na 100m^2 powierzchni sprzedaży,

c) obiekty targowe – 1 m.p. na 3 stoiska handlowe,

d) opieka zdrowotna – 1 m.p. 1 gabinet lekarski,

e) rekreacja i rozrywka - 1 m.p. na100m^2 powierzchni użytkowej,

f) usługi bytowe i usługi drobne - 2 m.p.,

g) usługi edukacji i wychowania - 5m.p.,

h) usługi sportu – 0,2 m.p. na 10 użytkowników,

i) usługi turystyki – 0,2 m.p. na 1 łóżko,

j) pozostałe – 1 m.p. na 100m^2 powierzchni użytkowej;

3) agroturystyka – 4m.p.;

4) zabudowa techniczno-produkcyjna - 5 m.p..

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na terenie i działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych sytuować przyuliczne pasy lub zatoki postojowe w ilości min 1 m.p. na 10 domów mieszkalnych, położonych przy poszczególnych ich odcinkach, naprzemiennie z pasami zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 32.

1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z sieci wodociągowej wodociągu grupowego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z własnych ujęć, sytuowanych na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 24 ust. 1.

3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 33.

1. Ścieki bytowe i komunalne, o składzie zbliżonym do ścieków bytowych, odprowadzić do kanalizacji sanitarnej i na komunalną oczyszczalnię ścieków lub do przydomowych biologiczno-mechanicznych, sterowanych oczyszczalni ścieków, zapewniających odbiór i oczyszczenie ścieków z pojedynczych budynków lub zespołu budynków, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków.

3. Ścieki przemysłowe gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i odprowadzić na oczyszczalnię ścieków, zapewniającą ich oczyszczenie.

4. Wody wykorzystane, odprowadzane z obiektów gospodarki rybackiej, odprowadzić do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34.

1. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ścieki opadowe i roztopowe:

1) pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

2) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;

3) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

3. Zapewnić sukcesywną realizację nowych odcinków kanalizacji deszczowej na odcinkach ulic i dróg oraz placach o nawierzchni utwardzonej.

§ 35.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.
2. Sieci średnich i niskich napięć:
   1) istniejące, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować;
   2) nowe sieci elektroenergetyczne, sytuowane na terenach planowanej zabudowy, realizować jako podziemne.
3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenie odbiorcy w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 36.

1. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, oraz ze źródeł ekologicznych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.

§ 37.

1. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych - ze zbiorników stacjonarnych.
2. Zbiorniki na gaz sytuować w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi.

§ 38.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.
3. Nowe sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej sytuować:
   1) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 1-5MN, MNp, MNr, MZ, MP i 2MU dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
   2) z uwzględnieniem wymogów § 11 ust. 1, § 12 ust. 6, § 13, § 16 i § 17-20.
4. Urządzenia telekomunikacyjne sytuowane na terenach i obiektach, o których mowa w § 17, § 18 ust. 1 i § 19 ust. 1, należy maskować i uzgodnić zgodnie z wymogami § 17 ust. 5, § 18 ust. 3 i §19 ust. 8.

§ 39.

1. Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne odprowadzić, stosując zasady segregacji u źródła, na składowisko odpadów, zgodnie z programem gospodarki odpadami.
2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Osady ściekowe, zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas eksploatacji oczyszczalni, odprowadzić na składowisko odpadów na warunkach określonych przez zarządcę.
4. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez wójta gminy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 13 i § 13.
5. Z odpadami postępować zgodnie z wymogami § 12 ust. 11-12.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Szczegółowe przeznaczanie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) uzupełniające - usługi bytowe, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
   2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 31;
   2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
   3) z zastrzeżeniem pkt 4, na działce dopuszcza się sytuowanie:
      a) max 2 budynków gospodarczych, w tym nie więcej niż 1 wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 60 m^2,
      b) budynków gospodarczych w odległości min 1,5 m od granicy działki;
   4) zakazuje się sytuowania:
      a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,
      b) na budynkach akcentów architektonicznych;
   5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
   6) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki;
   7) linia zabudowy:
      a) obowiązująca – 8 m od drogi 1KDL, 7 m od drogi 5KDL i 4 m od drogi 1KDW,
      b) nieprzekraczalna – min 6 m od drogi 2KDW;
   8) gabaryty i wysokości budynków:
      a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do kalenicy dachu,
      b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7m do kalenicy dachu;

9) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki.

§ 41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne, handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o którym mowa w ust. 1:

   1) usługi bytowe i usługi drobne – można sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;

   2) handel detaliczny – można sytuować jako wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym, wyłącznie na działkach dostępnych bezpośrednio z dróg 1-5KDL;

   3) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

   2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

   3) z zastrzeżeniem pkt 5, na działce dopuszcza się sytuowanie:

      a) max 2 budynków gospodarczych,

      b) budynków w odległości min 1,5 m od granicy działki;

   4) zakazuje się sytuowania:

      a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

      b) na budynkach akcentów architektonicznych;

   5) wskaźnik zabudowy – max 35% powierzchni działki;

   6) teren biologicznie czynny – min 35% powierzchni działki;

   7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

      a) obowiązująca – 10 m lub 8 m od drogi 1KDL, 5 m lub 10 m od drogi 1KDW, 6 m od drogi 5KDL, 5 m od drogi 1KDD oraz określona elewacjami frontowymi budynków od drogi 1KDZ, 2KDL i 2KDW,

      b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi 4KDL, 5 m lub 7 m od drogi 5KDL, 5 m od drogi 2KDW, 10 m lub 4 m od drogi 1KDW oraz określona elewacjami frontowymi budynków od drogi 1KDZ;

   8) gabaryty i wysokości budynków:

      a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do kalenicy dachu,

      b) gospodarczych i technicznych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do kalenicy dachu;

   9) geometria dachu budynków:

      a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub mansardowy, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki,

      b) gospodarczych - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN** i **4MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – biura, handel detaliczny, usług drobne, usługi bytowe, naprawa pojazdów.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) biura, handel detaliczny, usługi bytowe i usługi drobne – można sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym, wyłącznie na działkach dostępnych bezpośrednio z drogi 1KDZ lub 1KDL;

2) naprawę pojazdów – o max 3 stanowiskach roboczych, można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym na działkach o powierzchni większej niż 1000 m^2, dostępnych bezpośrednio z drogi 1KDZ lub 1KDL;

3) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej § 31;

2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

3) z zastrzeżeniem pkt 4, na działce dopuszcza się sytuowanie:

a) max 2 budynków gospodarczych, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż budynku mieszkalnego,

b) budynków w odległości min 1,5 m od granicy działki oraz przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych;

5) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

7) linia zabudowy:

a) obowiązująca lub nieprzekraczalna – wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDP i 2KDW;

8) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, na terenie 3MN sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki, a na terenie 4MN sytuowany prostopadle do frontu działki,

b) pozostałych – dowolna.

§ 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – biura, handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) biura i handel detaliczny – można sytuować wyłącznie na działkach dostępnych bezpośrednio z drogi 1KDZ lub 4-5KDL;

3) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) z zastrzeżeniem pkt 4, na działce dopuszcza się sytuowanie:

a) max 2 budynków gospodarczych, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż budynku mieszkalnego,

b) budynków w odległości min 1,5 m od granicy działki;

4) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych;

5) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

7) linia zabudowy – obowiązująca lub nieprzekraczalna, określona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

8) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do kalenicy dachu.

9) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, kopertowy lub czterospadowy, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki,

b) pozostałych – dowolna.

§ 44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNp** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego, na działkach dostępnych bezpośrednio z drogi 3KDL lub 5KDL;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej;

3) poziom parteru budynku mieszkalnego sytuować od 0,4 m do 0,8 m nad poziomem terenu;

4) z zastrzeżeniem pkt 5, na działce dopuszcza się sytuowanie:

a) max 2 budynków gospodarczych, w tym nie więcej niż 1 wolnostojący o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

b) budynków gospodarczych w odległości min 1,5 m od granicy działki;

5) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych,

c) od frontu działki ogrodzenia wyższego niż 1,2 m;

6) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;

7) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki;

8) linia zabudowy:

a) obowiązująca – 6 m lub 8 m od drogi 3KDL, 6 m lub 10-18 m od drogi 5KDL, 6 m lub 8 m od drogi 4KDD, 8 m od drogi 1KDP, 6 m lub 8 m lub 10 m od drogi 1KDW oraz 8 m od drogi 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi 1KDP i 1KDW;

9) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 4,8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych, wolnostojących – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do kalenicy dachu;

10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, sytuowanych:

a) kalenicą prostopadle do frontu działki – od 9 m do 13 m,

b) kalenicą równolegle do frontu działki - od 12 m do 17 m;

11) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku usytuowania dachu kalenicą prostopadle do frontu działki wyklucza się stosowanie dachu czterospadowego i kopertowego,

b) gospodarczych – dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNr** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – zieleń parkowa, urządzenia sportu i rekreacji, wody, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) zabudowa mieszkaniowa w formie rezydencji wiejskiej;

3) zapewnić wysokie walory kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy rezydencjalnej z wydzieloną strefą przedwejściową, gospodarczo-pomocniczą oraz rekreacyjno-parkową;

4) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 2 m;

5) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych;

6) wskaźnik zabudowy – max 15% powierzchni działki;

7) teren biologicznie czynny – min 60% powierzchni działki;

8) z zastrzeżeniem pkt 9, linia zabudowy:

a) obowiązująca – 25 m od drogi 1KDW i 2KDW,

b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDD i dróg rolniczych;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i domu gościnnego, przed linią zabudowy jednak nie bliżej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW i 2KDW;

10) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 8 m do kalenicy dachu;

11) szerokość elewacji frontowej rezydencji wiejskiej - od 14 m do 25 m;

12) geometria dachu budynków - dach wysoki o połaciach symetrycznych, na rezydencji wiejskiej sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, biura, handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, usługi bytowe, usługi drobne;

2) uzupełniające – naprawa pojazdów, produkcja drobna, zabudowa zagrodowa, agroturystyka.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) usługi przeznaczenia podstawowego – można sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym;

2) naprawę pojazdów, produkcję drobną – można sytuować wyłącznie łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową zagrodową;

3) zabudowę zagrodową – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

4) agroturystykę – można sytuować wyłącznie łącznie z zabudową zagrodową;

5) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

5) zabudowę przeznaczenia podstawowego sytuować w budynkach przyulicznych;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki, a także przy granicy działki, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;

4) budynki przyuliczne – bryła prosta podporządkowana zabudowie historycznej;

5) zakazuje się sytuowania;

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

6) wskaźnik zabudowy – max 60% powierzchni działki;

7) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;

8) linia zabudowy dla budynków przeznaczenia podstawowego – historyczna, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków przyulicznych, usytuowanych na działkach sąsiednich, z odstępstwem do 5 m w głąb działki;

9) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu,

c) budowli rolniczych – do 15 m do najwyżej położonego punktu;

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych – dach wysoki, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą jak na działkach sąsiednich,

b) pozostałych – dowolna.

§ 47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel detaliczny, gastronomia, obsługa zwierząt, magazyny i handel hurtowy, naprawa pojazdów, produkcja drobna, gospodarka odpadami, agroturystyka, usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 2-4;

2) usługi bytowe i gastronomię – można sytuować wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDZ;

3) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

4) usługi drobne – można sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) dopuszcza się:

a) sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki, a także przy granicy działki, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi,

b) doświetlenie poddasza użytkowego lukarnami o łącznej szerokości nie większej niż 30% długości połaci dachowej, na której są sytuowane;

3) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;

4) teren biologicznie czynny - min 20% powierzchni działki;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 5 m od drogi 1KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi od drogi 2KDW;

6) gabaryty i wysokości budynków:

a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max 12 m do kalenicy dachu,

b) usługowych, gospodarczych i technicznych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do kalenicy dachu,

c) budowli rolniczych – max 15 m do najwyżej położonego punktu;

7) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki,

b) pozostałych – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel pojazdami, naprawa pojazdów, produkcja drobna;

2) uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) handel pojazdami, naprawę pojazdów, produkcję drobną – można sytuować wyłącznie łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę zagrodową – można sytuować wyłącznie gospodarstwa ogrodnicze, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;

4) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych;

5) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;

7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca, dla budynków mieszkalnych – 10 m od drogi 1KDL,

b) nieprzekraczalna - 10 m od drogi 1KDZ i 6 m od drogi 1KDW;

8) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 4,8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych – dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki,

b) pozostałych – dowolna.

§ 49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się przeznaczenie:

   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, biura, gastronomia, handel detaliczny, obsługa turystyki, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, rekreacja, rozrywka, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi bytowe, usługi drobne;

   2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

   1) usługi przeznaczenia podstawowego - można sytuować wyłącznie jako wbudowane w parter budynku mieszkalnego lub w budynku usługowym;

   2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

   3) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2;

   4) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

   2) nakazuje się:

      a) zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową w formie kamienic, sytuować w zwartej lub półzwartej, historycznej pierzei zabudowy, o gabarytach i formie dostosowanej do istniejącej zabudowy historycznej,

      b) uzupełnienie pierzei zabudowy zgodnie z wymogami § 9,

      c) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich,

      d) rewaloryzację wnętrza kwartału zabudowy, w szczególności rozbiórkę substandardowych budynków gospodarczych i technicznych;

   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki, a także przy granicy działki, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;

   4) zakazuje się :

      a) sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,

      b) sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

   5) wskaźnik zabudowy – max 60% powierzchni działki;

   6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;

   7) linia zabudowy – obowiązująca, historyczna, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków przyulicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

   8) gabaryty i wysokości budynków:

      a) przyulicznych – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu,

      b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;

   9) geometria dachu budynków – historyczna; geometrię nowych dachów należy dostosować do zabudowy sytuowanej na działkach sąsiednich.

§ 50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU** ustala się przeznaczenie:

   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) uzupełniające - biura, handel detaliczny, gastronomia, obsługa turystyki, rekreacja, rozrywka, usługi kształcenia, usługi upowszechniania kultury, usługi bytowe, usługi drobne, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

   1) usługi przeznaczenia uzupełniającego - można sytuować wyłącznie jako wbudowane w parter budynku mieszkalnego lub w budynku usługowym;

   2) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

   3) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

   2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki, a także przy granicy działki, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;

   3) zakazuje się :

      a) sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,

      b) sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

   4) wskaźnik zabudowy - 40% powierzchni działki;

   5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

   6) linia zabudowy:

      a) obowiązująca – od drogi 2KDZ wyznaczona elewacjami frontowymi budynków przyulicznych,

      b) nieprzekraczalna – 18 m od drogi 2KDZ oraz 8 m od drogi 1KDZ i 1KDP;

   7) gabaryty i wysokości budynków:

      a) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

      b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

   8) geometria dachu budynków:

      a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych,

      b) pozostałych – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

Rozdział 2.
Tereny zabudowy usługowej

§ 51.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

   1) podstawowe - biura, gastronomia, handel detaliczny, obsługa turystyki, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi kultury, pomoc społeczna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) uzupełniające – usługi drobne, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

   1) usługi przeznaczenia podstawowego – można sytuować wyłącznie jako wbudowane w parter budynku mieszkalnego lub w budynku usługowym;

2) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

3) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu zamkniętego lub wbudowanego, w ilości ustalonej w § 31;

2) nakazuje się:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową sytuować w zwartej lub półzwartej, historycznej pierzei zabudowy, o gabarytach i formie dostosowanej do istniejącej zabudowy historycznej,

b) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich,

c) rozbiórkę substandardowej zabudowy gospodarczej,

d) zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenem 1ZP, w tym także poprzez adaptację podwórek na cele usługowe oraz sytuowanie ogródków gastronomicznych, urządzeń i obiektów związanych z obsługą rekreacji na (i przy) stawie gospodarczym, oznaczonym symbolem 1WS;

3) dopuszcza się:

a) sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3,0 m od granicy działki oraz przy granicy działki sąsiedniej,

b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i technicznych na budynki przeznaczenia podstawowego,

c) budowę nowych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakazuje się:

a) sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych i technicznych,

c) budowy nowych budynków gospodarczych i technicznych, wiat gospodarczych-garażowych,

d) sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

5) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;

7) linia zabudowy – obowiązująca od drogi 1KDZ, historyczna określona elewacją frontową budynków przyulicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

8) gabaryty i wysokości budynków:

a) przyulicznych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15,0 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych, na budynkach przyulicznych sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 52.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa;

2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne, urządzenia sportu i rekreacji.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust.1:

1) zabudowa usługowa - zakazuje się sytuowania obiektów targowych, obsługi zwierząt, sezonowych baz turystycznych, usług kultu religijnego i usług sportu;

2) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

4) urządzenia sportu i rekreacji – można sytuować wyłącznie łącznie z zabudową usługową;

5) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu zamkniętego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 31;

2) na działce sytuować nie więcej niż 1 budynek gospodarczy lub techniczny o powierzchni zabudowy do 50% powierzchni budynku mieszkalnego/usługowego;

3) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych;

4) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

6) linia zabudowy:

a) obowiązująca - określona elewacjami frontowymi budynków przyulicznych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 18 m lub 6 m od drogi 2KDZ, 6 m od drogi 2KDD i 1KDW;

7) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych-usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;

8) geometria dachów - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 53.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa zamieszania zbiorowego, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi kultu religijnego, usługi turystyki;

2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) usługi kultu religijnego – zakazuje się sytuowania budynków sakralnych;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu zamkniętego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 31;

2) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) na budynkach akcentów architektonicznych;

3) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;

4) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych-usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;

7) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi kultury, usługi upowszechniania kultury;

2) uzupełniające – biura, rozrywka, obiekty targowe.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować wyłącznie formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 31; dopuszcza się sytuowanie niezbędnej liczby miejsc postojowych na terenie drogi 1KDZ;

2) nakazuje się:

a) rozbiórkę substandardowej zabudowy technicznej, wskazanej na rysunku planu,

b) zmianę wystroju zewnętrznego budynku dysharmonijnego – dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,

c) zapewnienie powiązań komunikacyjnych z zielenią parkową 1ZP;

3) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych;

4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

5) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni terenu;

6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu;

7) linia zabudowy – 5 m od drogi 1KDZ i 2KDZ;

8) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 15 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów – dowolna, w nawiązaniu do geometrii dachów budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1U i 1MU.

§ 55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UK** ustala się przeznaczenie:

2) podstawowe – usługi kultu religijnego;

3) uzupełniające – cmentarze.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącego cmentarza przykościelnego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się pochówków ludzi zmarłych współcześnie oraz sytuowania miejsc postojowych i reklam;

2) nakazuje się:

a) rewaloryzację pozostałości założenia przestrzennego zamkniętego cmentarza przykościelnego jako terenu zieleni komponowanej,

b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,

c) powiązanie ciągami pieszymi terenu przykościelnego z cmentarzem, oznaczonym symbolem ZC;

3) dopuszcza się:

a) umieszczenie tablic pamiątkowych na terenie i jego ogrodzeniu oraz murach zewnętrznych i wewnętrznych zabytkowego kościoła, na zasadach określonych § 18 ust 8,

b) sytuowanie tablic informacyjnych, związanych z działalnością prowadzoną na terenie, o powierzchni do 2 m^2 i wysokości do 3 m;

4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

5) wskaźnik zabudowy – istniejący;

6) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni terenu;

7) linia zabudowy - istniejąca, historyczna;

8) gabaryty i wysokości budynku oraz geometria dachu – istniejąca.

§ 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi turystyki, gastronomia;

2) uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi kultury, usługi kształcenia, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi kultury, usługi kształcenia i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, wyłącznie w istniejącym pałacu, o którym mowa w § 18 ust. 1 pkt 1;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w §31;

2) nakazuje się:

a) ochronę konserwatorską starodrzewu, w tym szczególnie alei grabowych i pojedynczych drzew, wskazanych na rysunku planu,

b) rewaloryzację ogrodu przypałacowego, usytuowanego przed zachodnią elewacją pałacu;

3) dopuszcza się:

a) usytuowanie jednego, nowego budynku gospodarczego lub technicznego,

b) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;

4) nowy budynek sytuować i kształtować w sposób podporządkowany historycznej kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy pałacowo-folwarcznej;

5) zakazuje się sytuowania:

a) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

b) reklam oraz nadziemnych sieci uzbrojenia terenu;

6) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

7) . wskaźnik zabudowy – istniejący, z dopuszczeniem zwiększenia o max 50%;

8) teren biologicznie czynny – min 60% powierzchni terenu;

9) gabaryty i wysokości budynków:

a) pałacu – historyczne,

b) pozostałych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 4,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;

10) geometria dachu:

a) pałacu – historyczna,

b) pozostałych budynków – dostosowana do geometrii dachu zabytku.

§ 57.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UT** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – rekreacja, rozrywka, usługi sportu, usługi upowszechniania kultury, gastronomia, obsługa turystyki, usługi turystyki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – handel detaliczny, zabudowa zagrodowa, agroturystyka, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

2) handel detaliczny - w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

3) agroturystykę – można sytuować wyłącznie łącznie z zabudową zagrodową;

4) dopuszcza się działalność nieuciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;

2) nakazuje się:

a) zachowanie dróg objazdowych założenia pałacowo-folwarcznego, w powiązaniu z kompozycją przestrzenną założenia dziedzińcowo-parkowego terenu, oznaczonego symbolem 2ZP,

b) od strony terenu oznaczonego symbolem 2ZP, teren położony przed elewacją budynków usługowych pozostawić ogólnodostępny,

c) rozbiórkę substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) nowe budynki podporządkować historycznej kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy pałacowo-folwarcznej w zakresie usytuowania i rozwiązań architektoniczno-przestrzennych;

3) zakazuje się sytuowania:

a) komór fermentacyjnych, biogazowni, myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych, związanych z zabudowa zagrodową,

b) wprowadzania innych form zagospodarowania terenu obniżających wartość i rangę kulturową terenu,

c) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

d) nadziemnych sieci uzbrojenia terenu;

4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki;

7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca, określona elewacjami zabytkowych budynków folwarcznych,

b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi 1KDZ i 1KDP;

8) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do kalenicy dachu;

c) budowli rolniczych – do 9 m do najwyżej położonego punktu;

9) geometria dachów budynków:

a) objętych ochroną konserwatorską – historyczna,

b) pozostałych - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej w sposób podporządkowany historycznej kompozycji zespołu folwarcznego.

§ 58.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi edukacji;

2) uzupełniające - usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, usługi kształcenia, biura, zabudowa zamieszkania zbiorowego, sezonowe bazy turystyczne, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

2) zakazuje się działalności obniżającej standard zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 31;

2) nakazuje się:

a) poprawę walorów funkcjonalno-użytkowych i estetycznych strefy przedwejściowej,

b) zwiększenie udziału zieleni wysokiej,

c) izolację terenów urządzeń sportu i rekreacji pasem zieleni sytuowanym wzdłuż drogi 2KDD, z min 30% udziałem zieleni zimozielonej;

3) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni terenu;

4) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni terenu;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 18 m od drogi 2KDZ, 8 m od drogi 2KDD;

6) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu;

7) geometria dachu - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

§ 59.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi edukacji, usługi wychowania;
   2) uzupełniające – usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, usługi kształcenia, usługi kultury, mieszkania funkcyjne, biura.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
   2) zakazuje się działalności obniżającej standard zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej § 31;
   2) nakazuje się zachowanie grup istniejącej zieleni wysokiej;
   3) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni terenu;
   4) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni terenu;
   5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku przyulicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
   6) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, i do 12 m do kalenicy dachu;
   7) geometria dachu budynków, o których mowa w § 19, historyczna, pozostałych dowolna.

§ 60.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UO** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi wychowania;
   2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się działalności obniżającej standard zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 31; dopuszcza się sytuowanie niezbędnej liczby miejsc postojowych na terenie drogi 1KDP;
   2) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni terenu;
   3) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni terenu;
   4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacja frontowa budynku przyulicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu;
   6) geometria dachu – dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

Rozdział 3.
Tereny użytkowane rolniczo

§ 61.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - uprawy rolne;

2) uzupełniające – użytki zielone, lasy i zalesienia, gospodarstwa rybackie, zabudowa zagrodowa, trasy rekreacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1:

1) zabudowa zagrodowa:

a) dopuszcza się wyłącznie budynki i budowle rolnicze, wchodzące w skład zabudowy zagrodowej położonej na terenie oznaczonym symbolem 1MZ, na działce siedliskowej tej zabudowy zagrodowej,

b) zakazuje się sytuowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych;

2) lasy i zalesienia oraz gospodarstwa rybackie – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, na nieużytkach i gruntach V-VI klasy bonitacyjnej;

3) trasy rekreacyjne – można sytuować wyłącznie w pasie drogowym dróg wewnętrznych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zapewnić ochronę istniejących oraz wykonać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne;

2) wskaźnik zabudowy – do 20% powierzchni działki;

3) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, min 10 m od dróg 5KDL, 2-3KDD i 1-2KDW oraz min 6 m od dróg rolnych;

5) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 4,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu,

b) budowli rolniczych – do 9 m do najwyżej położonego punktu;

6) geometria dachów - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 62.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - użytki zielone;

2) uzupełniające – lasy i zalesienia, gospodarstwa rybackie.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o którym mowa w ust.1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, na nieużytkach i gruntach V-VI klasy bonitacyjnej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

1) zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu;

2) nakazuje się ochronę zbiorników wodnych, starorzeczy, torfowisk, zabagnień, podmokłości i oczek wodnych, naturalnej obudowy cieków i zbiorników wodnych, zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych;

3) wprowadzić nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne;

4) przywrócić użytki zielone na terenach istniejących gruntów ornych;

5) zakazuje się:

a) sytuowania zabudowy i budowli rolniczych oraz wygradzania terenu,

b) przekształcania użytków zielonych w grunty orne,

c) skracania i prostowania przebiegu cieków wodnych,

d) rozbudowy systemu melioracji odwadniających oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu,

e) wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych.

§ 63.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nieuciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;
   2) budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, zabudowy zagrodowej sytuować w odległości min 10 m od linii rozgraniczającej terenu zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, oznaczonego symbolem 1UT;
   3) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;
   4) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;
   5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 10 m od drogi 1KDZ oraz zgodnie z przepisami odrębnymi od drogi 1KDW;
   6) gabaryty i wysokości:
      a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
      b) budowli rolniczych – do 12 m do najwyżej położonego punktu;
   7) geometria dachów - dachy niskie i wysokie o połaciach symetrycznych.

Rozdział 4.
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 64.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna, obsługa rolnictwa, obsługa zwierząt;
   2) uzupełniające – handel detaliczny.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) . handel detaliczny – w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
   2) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 31;
   2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości min 1,5 m od granicy działki;
   4) wskaźnik zabudowy – max 60% powierzchni działki;
   5) teren biologicznie czynny - min 10% powierzchni działki;
   6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   7) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i max 9 m do kalenicy dachu;

8) geometria dachów – dowolna, o nachyleniu połaci do 45°, z uwzględnieniem wymogów pkt 2.

Rozdział 5.
Tereny zieleni i wód

§ 65.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – lasy;
   2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:
   1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 2;
   2) urządzenia sportu i rekreacji - dopuszcza się wyłącznie parki linowe i ścieżki zdrowia.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   1) nakazuje się:
      a) kształtowanie lasów zgodnych z siedliskiem i naturalną roślinnością,
      b) stosowanie nawierzchni tras rekreacyjnych z materiałów naturalnych, takich jak piasek, żwir, glina i kamień oraz ich powiązanie z terenem 1ZP;
   2) trasy rekreacyjne prowadzić istniejącymi drogami;
   3) dopuszcza się sytuowanie elementów małej architektury tzn. ławek i urządzeń do ćwiczeń ścieżki zdrowia;
   4) zakazuje się sytuowania budynków i wiat;
   5) teren biologicznie czynny – min 90% powierzchni terenu.

§ 66.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zieleń parkowa;
   2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 2;
   2) urządzenia sportu i rekreacji - dopuszcza się wyłącznie plaże, place zabaw i ogrody jordanowskie dla dzieci.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) park komponować z zachowaniem historycznych elementów kompozycji, w tym szczególnie drogi z aleją dębową, starodrzewu oraz przejścia nad zabytkowym jazem;
   2) nakazuje się:
      a) prowadzenie ciągów pieszych w całości lub części w formie promenady,
      b) sytuowanie obiektów małej architektury takich jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i altany, stanowiące obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,
      c) zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i komunikacyjnych z terenem oznaczonym symbolem 1U, KP i ZL;
   3) dopuszcza się regulację linii brzegowej wód powierzchniowych;
   4) zakazuje się:

a) odbudowy budynków przeznaczonych do rozbiórki, wskazanych na rysunku planu, oraz ich rozbudowy i nadbudowy,

b) sytuowania nowych budynków i wiat gospodarczych;

5) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

6) linia zabudowy - nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wskaźniki zabudowy – 0%;

8) teren biologicznie czynny – min 70%.

§ 67.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

a) rewaloryzację historycznych elementów kompozycji założenia dziedzińcowo-parkowego, w tym szczególnie przebieg dróg objazdowych zespołu pałacowo-folwarcznego wraz z umieszczonym centralnie kolistym gazonem, przed wschodnią elewacją pałacu,

b) ochronę konserwatorską starodrzewu, w tym szczególnie dwóch luźnych nasadzeń grup topól białych, akcentujących kolisty gazon,

c) rozbiórkę budynków przeznaczonych do rozbiórki, oznaczonych na rysunku planu;

2) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

3) zakazuje się sytuowania:

a) budynków i wiat gospodarczych,

b) reklam oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 90;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni terenu;

6) wysokość elementów małej architektury – do 6 m od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu.

§ 68.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3ZP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

1) zapewnić wysokie walory estetyczne małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia;

2) dopuszcza się sytuowanie:

a) wolnostojących reklam wyłącznie w formie słupów reklamowych,

b) urządzeń parkowania wyłącznie jako zatok przyulicznych;

3) zakazuje się sytuowania budynków i wiat gospodarczych oraz nadziemnych sieci uzbrojenia;

4) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni terenu.

§ 69.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarze.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nowy wjazd i wejście na teren sytuować z terenu oznaczonego symbolem 2KS;
   2) zieleń cmentarną kształtować jako komponowaną;
   3) zachować powiązania piesze z terenem oznaczonym symbolem 2UK;
   4) dopuszcza się sytuowanie:
      a) cmentarnych obiektów kubaturowych,
      b) miejsc do pochówków urnowych;
   5) wskaźnik zabudowy - max 0,05% powierzchni terenu;
   6) teren biologicznie czynny – min 5% powierzchni terenu;
   7) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   8) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i max 9 m do kalenicy dachu;
   9) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 70.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna, lasy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) teren zagospodarować zwartym, warstwowym pasem zieleni z min 40% udziałem zieleni zimozielonej; zieleń sytuować z uwzględnieniem wymogów § 26 ust. 2;
   2) zakazuje się sytuowania budynków i wiat;
   3) teren biologicznie czynny – min 80% powierzchni terenu.

§ 71.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – wody;
   2) uzupełniające – gospodarstwa rybackie, urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1:
   1) przeznaczenie uzupełniające - można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 2;
   2) urządzenia sportu i rekreacji – dopuszcza się wyłącznie plaże i kąpieliska, urządzenia do cumowania i postoju sprzętu pływającego, pomosty spacerowe i wędkarskie, związane z rekreacją wodną.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   1) zapewnić wysokie walory architektoniczno-estetyczne nawodnych i przywodnych obiektów rekreacyjno-sportowych;
   2) dopuszcza się regulację linii brzegowej wód;
   3) zakazuje się sytuowania budynków i wiat gospodarczych.

§ 72.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe - wody.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się wzmocnienie obudowy biologicznej strefy przybrzeżnej wód powierzchniowych;

2) zakazuje się skracania przebiegu cieków wodnych oraz zakrycia lub zarurowania cieku wodnego.

Rozdział 6.
Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 73.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) zieleń towarzyszącą sytuować w formach komponowanych;

2) zakazuje się sytuowania budynków i wygradzania terenu;

3) teren biologicznie czynny – min 20%.

§ 74.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – urządzenia parkowania;

2) uzupełniające – handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym, w formie tymczasowych obiektów budowlanych handlu detalicznego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego oraz wygradzania terenu;

2) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu;

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 4 m do najwyżej położonego punktu.

§ 75.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – plac publiczny;

2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

a) wysokie walory estetyczne małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni terenu z odpowiednim dla stref zróżnicowaniu rysunkiem, fakturą i barwą,

b) powiązania przestrzenne i komunikacyjne z terenami oznaczonymi symbolami UC i 1ZP;

2) zakazuje się:

a) sytuowania urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki itp.,

b) wygradzania terenu;

3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

4) teren biologicznie czynny – min 5%;

5) wysokość obiektów budowlanych – max 4,5m do najwyżej położonego punktu.

§ 76.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   1) ulica klasy zbiorczej (Z);
   2) szerokość pasa drogowego – min 20 m;
   3) chodnik – min jednostronny;
   4) nakazuje się sytuowanie trasy rowerowej;
   5) dopuszcza się:
      a) zachowanie szerokości istniejącego pasa drogowego w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej,
      b) sytuowanie miejsc postojowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 12 m, zgodnie z wymogami § 31 i przepisami odrębnymi;
   6) na odcinkach wskazanych na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;
   7) zachować pojedyncze drzewa i grupy drzew, objęte ochroną, oraz uzupełnić szpaler drzew gatunkami zgodnymi z siedliskiem.

§ 77.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga - ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   1) ulica klasy zbiorczej (Z);
   2) szerokość pasa drogowego – min 20 m;
   3) chodnik – min jednostronny;
   4) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31;
   5) zieleń towarzyszącą w formie szpaleru drzew lub pojedynczych drzew;
   6) na odcinkach wskazanych na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 78.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   1) ulica klasy lokalnej (L);
   2) szerokość pasa drogowego – min 12 m;
   3) chodnik – min jednostronny;
   4) nakazuje się sytuowanie trasy rowerowej;

5) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31;

6) na odcinkach wskazanych na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 79.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

   1) ulica klasy lokalnej (L);

   2) szerokość pasa drogowego – 12 m;

   3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m, zgodnie z wymogami § 31.

§ 80.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KDL** i **4KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

   1) ulica klasy lokalnej (L);

   2) szerokość pasa drogowego – 12 m;

   3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31.

§ 81.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

   1) ulica klasy lokalnej (L);

   2) szerokość pasa drogowego – min 12 m, max 15 m;

   3) w pasie drogowym sytuować zieleń towarzyszącą w formie szpaleru drzew;

   4) skrzyżowanie drogi z drogą 3KDD wykonać w formie ronda;

   5) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31.

§ 82.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

   1) ulica klasy dojazdowej (D);

   2) szerokość pasa drogowego - min 10 m, max 12 m;

   3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31.

§ 83.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

   1) ulica klasy dojazdowej (D);

2) szerokość pasa drogowego – min 10 m;

3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31.

§ 84.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) ulica klasy dojazdowej (D);

2) szerokość pasa drogowego – 12 m;

3) w pasie drogowym nakazuje się sytuować miejsca postojowe, zgodnie z wymogami § 31;

4) zieleń towarzyszącą sytuować w formie szpaleru drzew lub pojedynczych drzew.

§ 85.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;

2) szerokość pasa drogowego - min 6 m, max 10 m;

3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) na odcinkach wskazanych na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;

5) zakazuje się wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego.

§ 86.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

1) szerokość pasa drogowego – min 4 m;

2) na odcinkach wskazanych na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 87.

1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) ulica klasy dojazdowej (D);

2) szerokość pasa drogowego – min 10 m;

3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami § 31.

§ 88.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

   1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;

   2) szerokość pasa drogowego – min 6 m, max 8 m;

   3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

   4) zakazuje się wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego oraz sytuowania miejsc postojowych.

§ 89.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   1) zakazuje się wygradzania terenów położonych w strefie B, ochrony konserwatorskiej;

   2) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) wysokość obiektów budowlanych - max 6 m do najwyżej położonego punktu.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 90.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, z zachowaniem prawa do remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, z wyłączeniem przypadków naruszających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczególnie przepisów prawa budowlanego i przepisów dot. ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   1) 1U, 1ZP, 1UT i 2UT - urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanymi z usługami gastronomii pod warunkiem:

      a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,

      b) zastosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;

   2) 1ZP, 2ZP, 1UO, 2UO, 1UK i 2UK – urządzeniami związanymi z organizacją imprez sportowych lub okolicznościowych, na czas ich trwania.

§ 91.

1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   1) KS, KP, KDZ, KDL, KDD, KDP i KDW – 5%;

   2) UO, ZP i ZC - 10%;

   3) MN, MNp, MNr i MZ - 20%;

   4) MP, MU, U, UT i PU - 30%.

2. Nie ustala się stawki dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulega zmianie.
3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa oplata nie będzie pobierana.

§ 92.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) wsi Zębowice zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/143/2008 Rady Gminy Zębowice z dnia 20 listopada 2008r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6, poz. 99, z dnia 4 lutego 2009r.);
2) terenu cmentarza oraz terenów przyległych w rejonie ulicy Opolskiej w ZĘBOWICACH, zatwierdzonego uchwałą Nr III/22/98 Rady Gminy w Zębowicach z dnia 23 grudnia 1998r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 4, poz. 7 z dnia 29 stycznia 1999r.).

§ 93.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

§ 94.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Zębowice

Gabriela Buczek