DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 21 września 2016 r.

Poz. 1923

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2016-09-21 14:24:57

UCHWAŁA NR XIV/108/2016
RADY GMINY ZĘBOWICE

z dnia 5 września 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961 i 1250), w związku z uchwałą Rady Gminy Zębowice nr IX/70/2015 z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zębowice oraz przyjmując do wiadomości:

- brak nieuwzględnionych uwag do planu

oraz

- brak związanych ze zmianą planu zobowiązań gminy z tytułu realizacji obiektów infrastruktury będących zadaniem własnym Gminy

uchwala się, co następuje:

§ 1.1. W treści uchwały nr XVII/157/2012 z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice (Dz. Urz. Województwa Opolskiego, rok 2012, poz. 1355) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) § 21 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;”,

b) skreśla się ust. 2;

2) w § 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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) dominanta przestrzenna, wymagająca ochrony i ekspozycji;

3) granice stref A i B - ochrony konserwatorskiej;

4) obiekty objęte ochroną konserwatorską;

5) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;

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

7) linie zabudowy obowiązujące;

8) linie zabudowy nieprzekraczalne.”;

3) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Następujące, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny, stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

1) ponadlokalnym – 1-4KDL;

2) lokalnym - 1UK, 1UO, 2UO, 3UO, 1-5ZP, KP, 1-5KDD, 1-2KDW i 1-2KDP.”;

4) w § 6:

a) pomija się nr ustępu przed zdaniem poprzedzającym wyliczenie,

b) skreśla się pkt 1,

c) po pkt 2 dodaje się pkt 2a, w brzmieniu:

„2a - **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki i obiekty powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze, wiaty itp.),”,

d) skreśla się pkt 3 i 4,

e) w pkt 5 lit. b i c otrzymują brzmienie:

„b) niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 15° do 35°,

c) wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem powyżej 35°,”,

f) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, usytuowanej nad środkiem zasadniczej części bryły budynku;”,

g) w pkt 9 skreśla się wyraz „gospodarcza”,

h) pkt 16 otrzymuje brzmienie:

„16) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca, z ewentualną tolerancją określoną w przepisie szczegółowym, wymagane usytuowanie, co najmniej 50% szerokości elewacji frontowej budynku o podstawowej dla danego terenu funkcji, będąca równocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla zabudowy towarzyszącej, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;”,

i) po pkt 17 dodaje się pkt 17a, w brzmieniu:

„17a) **mieszkania funkcyjne** – części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane;

j) skreśla się pkt 18 i 19,

k) dodaje się pkt 19a, w brzmieniu:

„19a) **produkcja drobna** – produkcja w warsztatach rzemieślniczych i w innych zakładach w trybie jednozmianowym o zatrudnieniu do 15 osób, o zapotrzebowaniu na media nie większym niż zabudowa mieszkaniowa i obsłudze transportowej pojazdami do 3,5 t;”,

l) skreśla się pkt 20,

m) pkt 23 i 24 otrzymują brzmienie:

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

24) **przeznaczenie uzupełniające** – formy zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu, niezmieniające charakteru jego zabudowy i zagospodarowania, które można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim, w sposób ustalony w przepisach szczegółowych planu;”,

n) skreśla się pkt 25-27, 29 i 31,

o) po pkt 31 dodaje się pkt 31a, 31b i 31c, w brzmieniu:

„31a) **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;

31b) **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;

31c) **wysokość do okapu** – wysokość od średniego poziomu terenu na obwodzie budynku do przecięcia dolnej płaszczyzny głównych połaci dachu z płaszczyzną elewacji;”,

p) skreśla się pkt 32,

r) w pkt 33 skreśla się słowo „zabytkowym”;

5) w § 7 w ust. 1:

a) w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejące (§ 40),”,

b) w pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 66),”,

c) pkt 6 lit. c i d otrzymują brzmienie:

„c) KD – tereny dróg publicznych, w tym:

KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 78),

KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 82),

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

d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 87-88 i 88a),”;

6) skreśla się § 8 i § 9;

7) § 10 otrzymuje brzmienie:

„§ 10. W granicach objętych planem ochrony i/bądź ukształtowania wymagają tereny położone w granicach historycznego układu ruralistycznego, łącznie z parkiem wiejskim – na zasadach określonych w rozdziale 5.”;

9) w § 11:

a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) urządzeń do komercyjnej produkcji energii, z wyłączeniem urządzeń prosumenckich.”,

b) w ust. 3 skreśla się słowo „gospodarcza”;

10) w § 12:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi dopuszczalne poziomy hałasu tereny oznaczone symbolami:

1) MN, MNp, MNr i 3-4MU - są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1-4MZ, MP, 1-2MU, 2-6U, 1UT/ZP oraz 2-3UT - są terenami mieszkaniowo-usługowymi;

3) 5-6MZ i RM - są terenami zabudowy zagrodowej;

4) 1-3UO - są terenami zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) 1-5ZP - są terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.”,

b) skreśla się ust. 5, 6, 11 i 12;

11) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. Na całym obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów ustanawiających Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Strobrawsko-Turawskie.”;

12) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15.1. Postuluje się objęcie ochroną przewidzianą dla pomników przyrody ciągu drzew (dęby szypułkowe, lipy drobnolistne i olchy czarne) wzdłuż zachodniego brzegu stawu 1WS i potoku 2WS.

2. Do czasu ustanowienia pomnikiem przyrody zespołu drzew określonych w ust. 1 zakazuje się:

1) wykonywania prac ziemnych mogących naruszyć system korzeniowy na powierzchni rzutu pionowego koron powiększonego o 3 m;

2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te mogłyby wpłynąć na stan drzew;

3) umieszczania reklam i informacji niezwiązanych z drzewami;

4) wykonywania jakichkolwiek prac w obrębie koron drzew z wyjątkiem bieżących cięć pielęgnacyjnych oraz prac zabezpieczających w wypadku wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia.”;

13) skreśla się § 16;

14) § 17-20 otrzymują brzmienie:

„**Rozdział 5**
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17.1. Ustala się strefę A – ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w oznaczonych na rysunku planu granicach, pokrywających się z granicą wpisu do rejestru zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wprowadzanie zmian w sposobie użytkowania obiektów i terenu oraz prowadzenie wszelkich prac musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. Ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków podlega usytuowana na terenie parku wiejskiego, oznaczonego symbolem 1ZP, naprzeciw domu przy ul. Oleskiej 15 wpisana do rejestru zabytków figura Św. Jana Nepomucena.

§ 18.1. Ustala się strefę B - ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, obejmującą:

1) małomiasteczkowy zespół zabudowy kamienicowej, pochodzącej z XVIII-XX w., sytuowanej w półzwartej lub zwartej pierzei zabudowy przy ul. Oleskiej–Murka, oraz ulicowy układ ruralistyczny zabudowy wzdłuż ul. Dobrodzieńskiej i Opolskiej;

2) historyczny przebieg i przekroje traktu ulicznego ul. Opolskiej oraz ulic Eichendorffa-Murka-Oleskiej z ukształtowanymi ciągami zieleni ulicznej;

3) zespół kościoła i cmentarza parafialnego;

4) zespół zabudowy folwarcznej związanej z założeniem pałacowo-parkowym określonym w § 17 ust. 1;

5) historyczny zespół parku wiejskiego, wraz ze stawem gospodarczym w dolinie rzeki Libawy, oznaczony symbolami 1-5ZP;

6) osie widokowe na budynki kościoła i pałacu - historyczne dominanty przestrzenne.

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

1) w granicach zabudowy mieszkalno-zagrodowo-usługowej:

a) nakazuje się dostosowanie wystroju i nawierzchni historycznego traktu ul. Oleskiej - Murka - Eichendorffa do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb, z uwzględnieniem:

- ukształtowania nawierzchni ulic, w tym jezdni, chodników i ścieżki rowerowej oraz kształtowania form małej architektury i oświetlenia w nawiązaniu do przylegających obiektów historycznych i terenów zielonych,

- stosowania w miarę możliwości materiałów naturalnych wysokiej jakości,

- zachowania i pielęgnacji ukształtowanych ciągów zieleni w ul. Eichendorffa i Oleskiej,

b) nakazuje się osłabienie negatywnego oddziaływania dysharmonijnego obiektu domu kultury oraz wiaty przystanku autobusowego poprzez zmianę wystroju elewacji oraz geometrii dachu na dwu- lub wielospadowy, z użyciem tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończeniowych ścian i pokrycia dachu,

c) nakazuje się 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 rysunkiem planu,

d) nakazuje się przebudowy i budowy sieci uzbrojenia terenu na podziemne,

e) nakazuje się dostosowanie nowych budynków w zakresie usytuowania, linii zabudowy, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachu oraz sposobu sytuowania kalenicy do cech budynków, o których mowa w pkt 1 lit. c, zgodnie z zapisem szczegółowym,

f) nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

g) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,

h) nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych w nawierzchniach dróg pieszych i pieszo-jezdnych, chodnikach, osłonach na odpady i ogrodzeniach,

i) zakazuje się sytuowania nowych obiektów o charakterze dominant przestrzennych,

j) zakazuje się sytuowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy,

k) zakazuje się sytuowania urządzeń technicznych i budowlanych szpecących lub zakłócających układu przestrzenny;

2) na terenie cmentarza 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) w granicach zespołu pofolwarcznego zakazuje się wznoszenia pomiędzy obiektami dawnego spichlerza i obiektu inwentarskiego a parkiem pałacowym obiektów budowlanych wyższych niż 2,5 m oraz budynków;

4) w granicach parku wiejskiego nakazuje się:

a) kompleksową rewaloryzację i poprawę zagospodarowania nabrzeży stawu i potoku Libawa, ukształtowanie nabrzeża, budowę ciągów spacerowych umożliwiających rekreację przywodną i wodną,

b) zachowanie i konserwację zachowanego starodrzewu, w tym szczególnie ciągu drzew o charakterze pomnikowym wzdłuż zachodniego brzegu stawu i wzdłuż rzeki Libawy poniżej jazu,

c) komponowanie nowej zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z wytyczeniem niezadrzewionych otwarć widokowych na kościół parafialny i pałac,

d) zapewnienie powiązań z terenami sąsiadującymi atrakcyjnie skomponowanymi ciągami pieszymi.

§ 19. Ustala się wymóg zapewnienia nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków:

1) w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu oraz w promieniu 50 m od ich granicy - z wyłączeniem normalnych prac polowych;

2) na terenie przykościelnym oznaczonym symbolem 2UK.

§ 20.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane, oznaczone na rysunku planu:

1) kościół parafialny pw. Wniebowzięcia N.M.P przy ul. Oleskiej 15;

2) kapliczka na cmentarzu parafialnym;

3) budynek inwentarski w zespole pofolwarcznym przy ul. Oleskiej 9;

4) budynek spichlerza w zespole pofolwarcznym przy ul. Oleskiej 3;

5) domy mieszkalne przy ul. Dobrodzieńskiej nr 4 i 5;

6) domy mieszkalne przy ul. Murka nr 3, 5 i 16;

7) budynki gospodarcze przy ul. Murka 4 i 16;

8) dom przy ul. Oleskiej nr 2;

9) budynki mieszkalne przy ul. Opolskiej 4, 34, 39/41, 47/49 i 51/53;

10) stodoła przy ul. Opolskiej 41;

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

12) trafostacja na skrzyżowaniu ul. Oleskiej – Murka.

2. W odniesieniu do kościoła parafialnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie w niezmienionej formie ukształtowanej historycznie bryły, 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;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku.

3. W odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2-10:

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 „haub”,

c) 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 doświetlenia facjatami i lukarnami o łącznej szerokości nie większej niż 60% szerokości elewacji nad którą się znajdują, lub oknami połaciowymi;

3) zakazuje się nadbudowy budynków;

4) w wypadku konieczności przebudowy lub rozbudowy obiektu związanej z dostosowaniem go do nowej funkcji bądź jego modernizacją przestrzeganie następujących podstawowych zasad:

a) zachowanie gabarytów i geometrii dachu obiektu,

b) lokalizowanie ewentualnej dodatkowej kubatury w części dobudowanej, nawiązującej do niego charakterem,

c) zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych,

d) zachowanie rozmieszczenia i kształtu otworów, w tym szczególnie formy nadproży,

e) w wypadku wymiany stolarki powtórzenie w nowej dotychczasowych podziałów bądź zastosowanie okien i drzwi jednokwaterowych/jednoskrzydłowych – o jednakowym charakterze w całym obiekcie,

f) uzyskanie ewentualnego doświetlenia pomieszczeń przez zwielokrotnianie okien,

g) doświetlanie adaptowanych poddaszy przez powtórzenie istniejących lukarn lub facjat, i/lub oknami połaciowymi,

h) w wypadku termomodernizacji realizowanej przez nałożenie zewnętrznej warstwy ocieplającej - stosowanie technologii dających efekt odtworzenia pierwotnej elewacji lub technologii z zewnętrzną warstwą z tynku szlachetnego, z zaznaczeniem w nim – fakturą lub kolorem – kształtu, formy i faktury zakrywanych detali (nadproża i obramienia otworów, gzymsy, wnęki, fryzy itp.),

i) dostosowanie lokalizacji, formy i skali nowej zabudowy realizowanej na działce, w tym:

- nieprzekraczanie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek zabytkowy,

- ograniczenie wysokości obiektów nowych i przebudowywanych (poziom okapu tych obiektów nie powinien być powyżej poziomu okapu głównych połaci dachu budynku zabytkowego).

4. W odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 11-12, nakazuje się utrzymanie ukształtowanej historycznie formy zewnętrznej.

5. 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.

6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów wymienionych w ust. 1, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.”;

15) w § 21:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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 parku pałacowego pomiędzy pałacem a ul. Oleską;

4) teren parku wiejskiego, oznaczony symbolami 1-5ZP, łącznie z terenem 1ZL;

5) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP;

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

7) front działki na terenach oznaczonych symbolami 2MU i 4U.”,

b) skreśla się ust. 2,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, 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) sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne;

4) 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, sezonową obsługą gastronomi oraz organizacją imprez masowych, kulturalnych lub okolicznościowych prowadzonej na terenach oznaczonych 1-2ZP i 1WS,

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

5) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni do 15 m², o wysokości do 4 m do najwyżej położonego punktu, zgodnie z wymogami § 90 ust. 2;

6) zakazuje się:

a) sytuowania miejsc dla kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania na terenach oznaczonych symbolami ZP, UT/ZP, UK i KP,

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 1,5 m, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.”;

16) skreśla się § 22;

17) w § 23:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zakazuje się dokonywania podziału:

1) terenów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 1, oznaczonych symbolem UT/ZP;

2) terenu, o którym mowa w § 18 ust. 1 pkt 3, oznaczonego symbolem ZC, objętego ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;

3) terenów położonych strefie B, ochrony konserwatorskiej, oznaczonych symbolami 1-5ZP, 2-3UT i 1-2UK.”,

b) skreśla się ust. 3,

c) w ust. 6 zdanie wstępne i pkt 1-5 otrzymują brzmienie:

„6. Z zastrzeżeniem ust. 4-5, w wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nowe działki budowlane należy wydzielić przy zachowaniu następujących parametrów:

1) na terenach oznaczonych symbolem MN:

a) szerokość frontu działki – od 18 m dla budynków wolno stojących oraz od 14 m dla budynków bliźniaczych,

b) powierzchnia działki - od 800 m² dla budynków wolno stojących oraz od 600 m² dla budynków bliźniaczych;

2) na terenach oznaczonych symbolem MNp:

a) szerokość frontu działki – od 20 m,

b) powierzchnia działki – od 900 m²;

3) na terenach oznaczonych symbolem MNr:

a) szerokość frontu działki – od 35 m,

b) powierzchnia działki – min. 2500 m²;

4) na terenach oznaczonych symbolem MP:

a) szerokość frontu działki – od 25 m,

b) powierzchnia działki – od 1200 m²;

5) na terenach oznaczonych symbolami MU i U:

a) szerokość frontu działki – od 18 m,

b) powierzchnia działki – od 400 m²;”,

d) po pkt 7 dodaje się pkt 8-9, w brzmieniu:

„8) w wypadku dokonywania podziałów poza procedurą scalenia dla nowo wydzielanych działek obowiązują minimalne powierzchnie określone w ust. 6 pkt 1-6;

9) obsługę komunikacyjną działek nieprzylegających do dróg publicznych lub do określonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i dopuszczonych do ruchu dróg pieszych zapewnić drogami wewnętrznymi spełniającymi następujące warunki:

a) nie mniej niż 6,0 m szerokości w wypadku obsługiwania do 5 działek włącznie,

b) nie mniej niż 7,5 m szerokości w wypadku obsługiwania 6 -10 działek,

c) nie mniej niż 10,0 m w wypadku obsługiwania powyżej 10 działek,

d) w wypadku jednostronnego połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym zakończenie placykiem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.”;

18) w § 24 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1 zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.”;

19) w § 25:

a) skreśla się ust. 1,

b) w ust. 2:

- skreśla się pkt 1,

- w pkt 2 i 3 określenie „1WS i 2WS” zastępuje się określeniem „1-3WS”;

20) § 26 otrzymuje brzmienie:

„§ 26. W pasie terenu o szerokości 20 m położonym przy granicy terenów kolejowych zakazuje się sytuowania budynków i wiat niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej.”;

21) skreśla się § 27;

22) § 28 i 29 0trzymują brzmienie:

„§ 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 KDL, w granicach oznaczonych na rysunku planu,

b) istniejące gminne drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-4KDD, oraz dopuszcza się rozbudowę ich pasa drogowego w granicach oznaczonych na rysunku planu,

c) istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-4KDD;

2) ustala się przebieg nowych dróg gminnych oznaczonych symbolami 5-6KDD.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych ustala się przebiegi dróg rowerowych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

§ 29.1. Na obszarze objętym planem ustala się jako ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 1-17KDW, zapewniające obsługę terenom istniejącej i planowanej zabudowy oraz dojazdy do pól.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Nowe drogi wewnętrzne zapewniające dojazd i dojście do budynków, niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków - szerokość pasa drogowego min. 5 m.

4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę i remont;

2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia.”;

23) skreśla się§ 30;

24) w § 31:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe (m.p.) dla samochodów osobowych:”,

b) w ust. 1 w pkt 2 lit. f i g oraz w pkt 3 i 4 po określeniu „m.p.” dodaje się określenie „na obiekt”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 4, w brzmieniu:

„4. W każdym zespole miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.), w liczbie nie mniejszej niż jedno na każde rozpoczęte 15 miejsc parkingowych, ale równocześnie nie mniej niż jedno na każdy obsługiwany obiekt.”;

25) w § 32 skreśla się ust. 3;

26) § 33 otrzymuje brzmienie:

„§ 33.1. Ścieki bytowe i komunalne, o składzie zbliżonym do ścieków bytowych, odprowadzić do przydomowych biologiczno-mechanicznych, sterowanych oczyszczalni ścieków, zapewniających odbiór i oczyszczenie ścieków z pojedynczych budynków lub zespołu budynków, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu realizacji oczyszczalni określonych w ust. 1 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.”;

27) w § 34 skreśla się ust. 3;

28) § 38-39 otrzymują brzmienie:

„§ 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenie oznaczonym symbolem MN, MNp, MNr, MZ, MP i 2MU dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 39.1. Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne odprowadzić na składowisko odpadów, stosując zasady segregacji u źródła, 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.”;

29) § 40 otrzymuje brzmienie:

„§ 40.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-23MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

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

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym, z zastrzeżeniem pkt 2-4;

2) biura i handel detaliczny – można sytuować wyłącznie na działkach dostępnych bezpośrednio z dróg KDL;

3) naprawę pojazdów, z ograniczeniem do 3 stanowisk roboczych – można sytuować na działkach o powierzchni co najmniej 1000 m^2, dostępnych bezpośrednio z dróg KDL, i tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

4) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

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

1) nowa zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki zabudowy towarzyszącej zlokalizowanej poza pierwszą linią zabudowy, z wyłączeniem granicy działki będącej równocześnie granicą opracowania;

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

4) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 35% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 35% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy:

a) dla terenów 1-7MN i 19-20MN - od 0,1 do 0,55,

b) dla terenów 8-18MN i 21-23MN - od 0,1 do 0,7;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy

a) od dróg KDL i KDD oraz KDW1 w odległości 5-7 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością cofnięcia o nie więcej niż 5,0 m,

b) od dróg KDW2 i KDP oraz od nowo wyznaczanych ulic wewnętrznych i dojazdów – 4,0 m;

8) obowiązująca linia zabudowy, z tolerancją ± 0,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) gabaryty i wysokości budynków nowo wznoszonych i nadbudowywanych:

a) mieszkalnych w granicach terenów 1-7MN i 19-20MN do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do kalenicy dachu,

b) mieszkalnych w granicach terenów 8-18MN i 21-23MN – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do okapu i do 12 m do kalenicy dachu,

c) usługowych i zabudowy towarzyszącej – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do okapu i do 9 m do kalenicy dachu;

10) geometria dachu budynków nowo wznoszonych i nadbudowywanych:

a) usytuowanych w pierzei przyulicznej - dach wysoki o połaciach symetrycznych dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy,

b) pozostałych – nie ustala się.”;

30) skreśla się § 41-43;

31) § 44-50 otrzymują brzmienie:

„§ 44.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-8MNp ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

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

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym zlokalizowanym w budynku mieszkalnym;

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 wolno stojącej;

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

4) sytuowanie zabudowy towarzyszącej zlokalizowanej poza pierwszą linią zabudowy dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki, z wyłączeniem granicy działki będącej równocześnie granicą opracowania;

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

6) zakazuje się sytuowania ogrodzenia wyższego niż 1,2 m od frontu działki;

7) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki;

8) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 50% powierzchni działki;

9) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) od dróg KDZ i KDD w odległości 5-7 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością cofnięcia o nie więcej niż 5,0 m,

b) od dróg KDP oraz od nowo wyznaczanych ulic wewnętrznych i dojazdów – 4,0 m;

11) gabaryty i wysokości budynków:

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

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

12) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych,

b) gospodarczych – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych; w drugiej linii zabudowy dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNr ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjalnym;

2) uzupełniające - 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) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 2 m;

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

4) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 15% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 60% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,25;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 15 m od dróg 1-2 KDW, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością cofnięcia o nie więcej niż 10 m,

b) 4,0 m od pozostałych dróg wewnętrznych i rolniczych;

8) 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;

9) geometria dachu budynków - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4MZ 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) 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) naprawę pojazdów, z ograniczeniem do 3 stanowisk roboczych – można sytuować na działkach o powierzchni co najmniej 1000 m² dostępnych bezpośrednio z dróg KDL i KDD, i tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

6) 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) zabudowę przeznaczenia podstawowego sytuować w budynkach przyulicznych;

4) budynki przyuliczne – bryła prosta nawiązująca do zabudowy 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 w pierzei przyulicznej,

b) otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

6) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki;

7) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 10% powierzchni działki;

8) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;

9) obowiązująca linia zabudowy, z tolerancją ± 0,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) 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;

11) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych i zabudowy towarzyszącej w pierzei przyulicznej – dach wysoki, dwuspadowy, czterospadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o połaciach symetrycznych,

b) pozostałych – dowolna.

§ 47.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5-6MZ 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, agroturystyka, usługi bytowe, usługi drobne oraz, w zakresie określonym w ust. 4, gospodarka odpadami.

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

1) przeznaczenie uzupełniające – można sytuować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 3-4a;

2) handel detaliczny - można sytuować w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;

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

4) naprawę pojazdów, z ograniczeniem do 3 stanowisk roboczych – można sytuować na działkach o powierzchni co najmniej 1000 m² dostępnych bezpośrednio z dróg KDL i KDD, i tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

5) dopuszcza się działalność 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 doświetlenie poddasza użytkowego lukarnami o łącznej szerokości nie większej niż 30% długości połaci dachowej, na której są sytuowane oraz oknami połaciowymi;

3) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;

4) teren biologicznie czynny - nie mniej niż 20% powierzchni działki;

4a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;

5) obowiązująca linia zabudowy, z tolerancją ± 0,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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 – nie więcej niż 15 m do najwyżej położonego punktu;

7) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych i zabudowy towarzyszącej w pierzei przyulicznej - dach wysoki o połaciach symetrycznych,

b) pozostałych – dowolna.

4. W granicach terenu 6MZ dopuszcza się lokalizację zbiorczego wiejskiego punktu przejściowego składowania odpadów segregowanych.

§ 48.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4MP 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) w terenach 1-2MP dopuszcza się działalność uciążliwą;

4) w granicach terenów 3-4MP 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) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej;

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

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

5) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;

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

7) intensywność zabudowy:

a) na terenach 1-2MP od 0,1 do 1,0,

b) na terenach 3-4MP od 0,1 do 0,55;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu; na terenach 3MP i 4MP dopuszcza się cofnięcie zabudowy o nie więcej niż 5,0 m;

9) 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;

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych i zabudowy towarzyszącej w pierzei przyulicznej w terenach 2-4MP – dach symetryczny dwu- lub czterospadowy o nachyleniu głównych połaci w przedziale 20-45°,

b) pozostałych – dowolna.

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2MU 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 - można sytuować w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²;

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 pierzei zabudowy, o gabarytach i formie dostosowanej do istniejącej zabudowy historycznej,

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

c) rewaloryzację wnętrza kwartału zabudowy,

d) wydzielenie wzdłuż granicy z terenem 1UK ciągu pieszo-jezdnego szerokości nie mniej niż 5,0 m, z możliwością częściowego wykorzystania dla lokalizacji ogródków przy lokalach gastronomicznych lub ekspozycji przy obiektach handlowych;

4) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego w pierwszej linii zabudowy;

5) wskaźnik zabudowy – max 60% powierzchni działki;

5a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 1,5;

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

7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością cofnięcia o nie więcej niż 0,8 m na terenie 1MU;

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 15 m 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3-5MU 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 m²;

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) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego w pierwszej linii zabudowy;

3) wskaźnik zabudowy - 40% powierzchni działki;

4) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,8;

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

6) linia zabudowy, nieprzekraczalna, 5-12 m od linii rozgraniczającej z drogą obsługującą, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością cofnięcia o nie więcej niż 5 m;

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,

c) pozostałych – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.”;

32) w § 51:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1- 3U** ustala się przeznaczenie:”,

b) w ust. 3:

- w pkt 2 skreśla się lit. c,

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zakazuje się:

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

b) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych i technicznych,

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

- po pkt 5 dodaje się pkt 5a, w brzmieniu:

„5a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-1,0,”,

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;”;

33) w § 52:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4-5U** ustala się przeznaczenie:”,

b) w ust. 3

- skreśla się pkt 2,
- w pkt 3 na końcu lit. a dodaje się sformułowanie „w pierwszej linii zabudowy”,
- w pkt 3 skreśla się lit. b,
- po pkt 4 dodaje się pkt 4a, w brzmieniu:

„4a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,8,”;

34) w § 53:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6U** ustala się przeznaczenie:”,

b) w ust. 2 skreśla się pkt 1,

c) w ust. 3

- w pkt 2 na końcu lit. a dodaje się sformułowanie „w pierwszej linii zabudowy”,
- w pkt 2 skreśla się lit. b,
- po pkt 3 dodaje się pkt 3a, w brzmieniu:

„3a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-1,0,

d) po pkt 6 dodaje się pkt 7, w brzmieniu:

„7) geometria dachów:

a) w pierzei przyulicznej - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki,

b) pozostałe – nie ustala się.”;

35) w § 54:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uzupełniające – biura, rozrywka, handel, obiekty targowe.”,

b) w ust. 3 w pkt 1 określenie „drogi 1KDZ” zastępuje się określeniem „dróg przylegających”,

c) w ust. 3 skreśla się pkt 2,

d) po pkt 5 dodaje się pkt 5a, w brzmieniu:

„5a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,6;”,

d) w ust. 3 w pkt 9 skreśla się określenie „dowolna”;

36) w § 55 w ust. 3:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c zakazuje się pochówków ludzi zmarłych współcześnie oraz sytuowania miejsc postojowych i reklam;”,

b) w pkt 3 po lit. b dodaje się lit. c, w brzmieniu:

„c) wykorzystanie przygotowanych grobowców do pochówku kolejnych proboszczów parafii Zębowice;”,

c) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wskaźnik zabudowy – istniejący, z dopuszczeniem zwiększenia o nie więcej niż 1% z tytułu realizacji niewielkich obiektów kubaturowych związanych ze sprawowaniem kultu religijnego takich jak kaplice, czy stacje drogi krzyżowej o wysokości nieprzekraczającej 3 m;”;

37) § 56 otrzymuje brzmienie:

„§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT/ZP** ustala się przeznaczenie - usługi turystyki, gastronomia, usługi kultury, mieszkania funkcyjne, zieleń parkowa.

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

1) wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

2) jako działanie preferowane należy przyjąć wykorzystanie istniejącego pałacu dla pomieszczenia wszystkich – poza zielenią parkową – funkcji wymienionych w ust. 1;

3) realizację zabudowy uzupełniającej dopuszcza się wyłącznie w ramach kompleksowej rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego projektowanej i realizowanej z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

1) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;

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) reklam oraz nadziemnych sieci uzbrojenia terenu;

3) wskaźnik zabudowy – nie więcej niż 7%;

4) teren biologicznie czynny – min. 80% powierzchni terenu;

5) 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;

6) geometria dachu:

a) pałacu – historyczna,

b) pozostałych budynków – dostosowana do geometrii dachu zabytku.”;

38) w § 57:

a) w ust. 2 skreśla się pkt 4,

b) w ust. 3 pkt 2 skreśla się lit. a i c,

c) w ust. 3 pkt 2 lit. c określenie „2ZP” zastępuje się określeniem „1UT/ZP”,

d) w ust. 3 po pkt 5 dodaje się pkt 5a, w brzmieniu:

„6) teren biologicznie czynny – min. 40% powierzchni działki;”,

e) w ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;”,

f) w ust. 3 pkt 8 po lit. c dodaje się lit. d, w brzmieniu:

„d) objętych ochroną konserwatorską – jak w stanie istniejącym;”,

g) w ust. 3 pkt 9 lit. b skreśla się sformułowanie „o kalenicy sytuowanej w sposób podporządkowany historycznej kompozycji zespołu folwarcznego.”;

39) w § 58

a) w ust. 3 pkt 2 skreśla się lit. b,

b) w ust. 3 pkt 4-5 otrzymują brzmienie:

„4) teren biologicznie czynny, z wyłączeniem boisk trawiastych – min. 30% powierzchni terenu, w tym co najmniej połowa zieleni wysokiej;

5) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;”,

c) w ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) geometria dachu - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych. Dopuszcza się adaptację dachów płaskich.”;

40) w § 59 w ust. 3 po pkt 3 dodaje się pkt 3a, w brzmieniu:

„3a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,6;”;

41) w § 60 w ust. 3 po pkt 2 dodaje się pkt 2a, w brzmieniu:

„3a) intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,6;”;

42) w § 61:

a) w ust. 1 pkt 2 skreśla się określenie „trasy rekreacyjne”,

b) w ust. 2 skreśla się pkt 3,

c) w ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, min. 10 m od dróg KDD i KDW oraz min. 6 m od dróg rolnych;”;

43) w § 62 ust. 3 skreśla się pkt 4;

44) w § 63:

a) w ust. 3 pkt 2 oznaczenie „1UT” zastępuje się określeniem „1UT/ZP”,

b) w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 10 m od drogi KDL;”;

45) w § 64 ust. 3:

a) skreśla się pkt 2,

b) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) geometria dachów – dowolna, o nachyleniu połaci do 45°.”;

46) § 65 otrzymuje brzmienie:

„§ 65.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy;

2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia sportu i rekreacji, niewymagające uzyskiwania zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów leśnych.”.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

a) kształtowanie lasów zgodnie 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 1-2ZP;

2) teren biologicznie czynny – minimum 90% powierzchni terenu.”;

47) w § 66:

1) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-5ZP** ustala się przeznaczenie:”;

2) w ust. 3 skreśla się lit. a;

48) skreśla się § 67, 68, 76 i 77;

49) w § 69 ust. 2:

1) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nowy wjazd i wejście na teren sytuować z terenu oznaczonego symbolem 3KS;

2) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) teren biologicznie czynny - poza kwaterami grobowymi – min. 5% powierzchni terenu;”;

50) w § 74 ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2-4KS ustala się przeznaczenie:”;

51) § 78 otrzymuje brzmienie:

„§ 78.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna – ulica kl. L (lokalna).

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego 12-15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) chodnik co najmniej jednostronny;

3) ścieżka rowerowa na całym przebiegu;

4) dopuszczalne miejsca postojowe na odcinkach o szerokości nie mniejszej niż 12,0 m, zgodnie z wymogami § 31;

5) na odcinkach w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej spełnienie wymogów określonych w § 18 ust. 2 pkt 1 lit. a.”;

52) skreśla się § 79-81;

53) § 82 otrzymuje brzmienie:

„§ 82.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5 KDD ustala się przeznaczenie – droga publiczna, ulica klasy D (dojazdowa).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość pasa drogowego 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) chodnik co najmniej jednostronny;

3) dopuszczalne miejsca postojowe na odcinkach ulic 2-4 KDD, zgodnie z wymogami § 31;

4) zieleń towarzyszącą sytuować jednostronnie w formie szpaleru w ulicy 5KDD.”;

54) skreśla się § 83-84;

55) § 85-88 otrzymują brzmienie:

„§ 85.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3KDP ustala się przeznaczenie podstawowe – droga piesza, publiczna, zapewniająca dojście i dojazd do budynków.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) droga pieszo-jezdna;

2) szerokość pasa drogowego - 6-10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 86.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4-5KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga piesza, publiczna.

2. Szerokość pasa drogowego dróg określonych w ust. 1 - nie mniej niż 4,0 m.

§ 87.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6KDW ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna – ulica ogólnodostępna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego 8,0-14,5 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) chodnik co najmniej jednostronny;

3) dopuszczalne miejsca postojowe, zgodnie z wymogami § 31.

§ 88.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7-14KDW** ustala się przeznaczenie – droga pieszo-jezdna wewnętrzna – ulica ogólnodostępna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego 4,5-10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;

3) wyodrębnienie chodnika/chodników i/lub miejsc postojowych dopuszcza się na odcinkach o szerokości co najmniej 7,0 m, przy zapewnieniu szerokości jezdni co najmniej 4,5 m.”;

56) po 88 dodaje się § 88a, w brzmieniu:

„§ 88a.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15-17KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna ogólnodostępna – dojazd do pól.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) droga pieszo-jezdna;

2) szerokość pasa drogowego – 6,0 – 8,0 m;

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

57) w § 91 ust. 1 pkt 1 wykreśla się oznaczenie „KDZ”.

2. W załączniku nr 1 do uchwały nr XVII/157/2012 z dnia 31 sierpnia 2012 r. - rysunku planu - wprowadza się zmiany określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

§ 4. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone niniejszą uchwałą wchodzą życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Zębowice

Gabriela Buczek