

99

**UCHWAŁA Nr XIX/143/2008
RADY GMINY ZĘBOWICE**

z dnia 20 listopada 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębówice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: 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 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803), w związku z uchwałą Nr VII/42/07 Rady Gminy Zębówice z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębówice, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zębówice, Rada Gminy Zębówice uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zębówice, zwany w dalszej treści uchwałą planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszar zabudowany wsi z przyległymi terenami rolnymi.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, sporządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwałą rysunkiem planu.

§ 2.1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 - stanowiący załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie dot. sposobu realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.

2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami służącymi do powiązania rysunku planu z ustaleniami treści uchwały:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym:

a) istniejące - 1MN (§ 8), 2MN (§ 9), 3MN i 4MN (§ 10) oraz 5MN (§ 11),

b) projektowane - MNp (§ 12),

2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej (§ 13),

3) **MM** - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej (§ 14),

4) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (§ 15),

5) **MP** - tereny zabudowy mieszkaniowo - rzemieślniczej (§ 16),

6) **UC** - tereny zabudowy usługowej centrum usługowego wsi, w tym:

a) historycznego - 1UC (§ 17)

b) współczesnego - 2UC (§ 18)

7) **U** - tereny zabudowy usługowej (§ 19),

8) **UO** - tereny usług publicznych edukacji (§ 20 i § 21),

9) **UK** - tereny usług kultu religijnego (§ 22),

10) **RR** - tereny rolnicze (§ 23),

11) **RZ** - tereny użytków zielonych (§ 24),

12) **PS** - tereny składów i magazynów (§ 25),

13) **ZL** - tereny lasów i zadrzewień (§ 26),

14) **ZP** - tereny zieleni parkowej (§ 27 i § 28),

15) **ZS** - tereny zieleni urządzonej (§ 29).

16) **ZC** - tereny cmentarzy (§ 30),

17) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej (§ 31),

18) **WS** - tereny wód powierzchniowych (§ 32),

19) **E** - tereny urządzeń elektroenergetycznych (§ 33),

20) **KP** - tereny placów publicznych (§ 34),

21) **KS** - tereny urządzeń komunikacji samochodowej (§ 35),

22) **KD** - tereny dróg publicznych, w tym:

a) zbiorczych - KDZ (§ 36),

b) lokalnych - KDL (§ 37),

c) dojazdowych - KDD (§ 38),

23) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych (§ 39),

24) **KDP** - tereny dróg pieszych (§ 40),

25) R-KD - rezerwy terenu pod rozwój systemu komunikacji drogowej (§ 41).

§ 4.1. Dla terenów, o których mowa w § 3, w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ustalono w:

1) § 42 i § 43 - zasady modernizacji i rozwoju systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe,

2) § 44 - zasady modernizacji i rozwoju systemów infrastruktury technicznej,

3) § 45 - 46 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) § 47 - 51 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) § 52 - zasady kształtowania przestrzeni publicznych,

6) § 53 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

7) § 54 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,

8) § 55 - sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

9) § 56 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 5.1. Na terenach, o których mowa w § 3, można:

1) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz dokonywać odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane – w zakresie zgodnym z przepisami szczegółowymi planu,

2) lokalizować, remontować, przebudowywać i rozbudowywać urządzenia komunikacji wewnętrznej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, związane z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w § 3 ust. 1, a także inne sieci i urządzenia, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości racjonalnej zabudowy nieruchomości,

3) lokalizować towarzyszącą zieleni urządzoną i małą architekturę.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie,

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, literowe lub liczbowo - literowe,

4) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,

5) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu,

6) strefa B - ochrony konserwatorskiej,

7) obiekty zabytkowe - ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

8) obiekty wykazujące cechy zabytkowe,

9) pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną,

10) potencjalny zasięg uciążliwego oddziaływania linii kolejowej.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 7.1. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

2) **teren** – część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo - literowym,

3) **linie rozgraniczające** – linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) wyznaczone ściśle - niepodlegające zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie zmiany planu wymaganym przepisami odrębnymi,

b) wyznaczone orientacyjnie – umożliwiające wzajemne przenikanie się przeznaczenia terenów, podlegające zmianom poprzez korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań przestrzennych i technicznych, lub występujących potrzeb, w tym szczególnie w przypadku:

– dostosowania przebiegu linii do istniejącego przebiegu granic geodezyjnych podziałów własnościowych,

– dokonania zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki budowlanej, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej, powiększenia działki budowlanej lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,

– wyłączenia działki budowlanej, przyległej do linii rozgraniczającej, z granic terenu o ustalonym przeznaczeniu i włączenia jej do granic przyległego terenu o innym przeznaczeniu, ustalonym planem,

4) **przeznaczenie dopuszczalne** – to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie nie-

zależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim, zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, wiat i zadaszeń, w powierzchni działki budowlanej/nieruchomości, lub też jej części położonej w liniach rozgraniczających terenu o określonym rodzaju przeznaczenia,

6) **linia zabudowy obowiązująca** - linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, ustalonych w przepisach szczegółowych planu, mierzoną od drogi do lica zasadniczej ściany budynku lub jej najbliższego punktu, przy czym:

1) na linii zabudowy należy sytuować min 60% lica ściany zasadniczej w poziomie parteru budynku,

2) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,

7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od drogi, mierzona do lica zasadniczej ściany budynku lub jej najbliższego punktu w poziomie parteru,

8) **usługi handlu detalicznego** - budynek, lub jego część, gdzie klient może osobiście dokonać zakupu towaru w sprzedaży detalicznej, w tym także kupna kuponów gier losowych, sportowych i loteryjnych itp., z wyłączeniem sprzedaży maszyn budowlanych i rolniczych oraz stacji paliw (kupna detalicznego paliw),

9) **usługi gastronomii** - budynek, lub jego część, przeznaczona do prowadzenia restauracji, baru, kawiarni, cukierni, cocktail-baru, winiarni, pubu i inne, o podobnym charakterze, także z produkcją prowadzoną na potrzeby usług gastronomii i handlu detalicznego, świadczonych w miejscu wytwarzania produktów lub świadczonych usług cateringowych na zewnątrz,

10) **usługi rozrywki** - budynek, lub jego część, przeznaczona na sale taneczne, kluby, salony gier, kawiarnie internetowe, kręgielnie, sale bilardowe, kasyna i inne, o podobnym charakterze,

11) **usługi kultury** - budynek, lub jego część, przeznaczona do prowadzenia centrów kultury, domu kultury, sal koncertowych, sal widowiskowych, klubu muzycznego, literackiego, teatralnego i innych związanych z kulturą, a także studia i pracownie artystyczne, galerie sztuki, muzea, sale wystawowe, biblioteki, media i centra informacyjne i inne o podobnym charakterze,

12) **obsługa turystyki** - obiekty turystyczne takie jak hotele, motele, gospody, zajazdy, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, domy kolonijne, także z usługami gastronomii, rozrywki i handlu detalicznego, oraz usługi przewodnickie i inne usługi o podobnym charakterze świadczony turystom lub odwiedzającym,

13) **usługi agroturystyczne** - działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, rozumiana zgodnie z przepisami o podatkach dochodowych od osób fizycznych, obejmująca m. in. nocleg, wyżywienie (sprzedaż

pożytków domowych) oraz inne usługi związane z pobytami turysty (ognisko, przejażdżka konna, rowerowa itp.), świadczone tylko i wyłącznie dla osób przebywających w gospodarstwie na wypoczynku,

14) **usługi edukacji** - budynek, lub jego część, przeznaczony na przedszkole, szkoły poziomu podstawowego, szkoły artystyczne i inne szkoły, a także użytkowany na prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania (np. języków, tańca, rysunku, aktorskie i inne profesjonalne itp.), z wyłączeniem szkolenia kierowników,

15) **usługi opieki zdrowotnej** - budynek, lub jego część, w którym świadczone są usługi leczenia i poradnictwa zdrowotnego oraz diagnostyki zdrowotnej, a także zakłady rehabilitacji, laboratoria, ambulatoria, żłobki i inne o podobnym charakterze,

16) **usługi opieki społecznej i socjalnej** - budynek, lub jego część, przeznaczony do prowadzenia pogotowia opiekuńczego, domów pomocy społecznej (schronisk dla bezdomnych, domów samotnych matek, ofiar przemocy itp.), domów spokojnej starości, domów dziecka, schroniska dla nieletnich i inne o podobnym charakterze,

17) **usługi sportu i rekreacji** - tereny i obiekty sportowe - rekreacyjne obejmujące hale sportowe, stadiony i inne obiekty sportowe przystosowane do organizacji imprez masowych, siłownie i sale innych ćwiczeń, specjalistyczne obiekty sportowe (baseny pływakie, ujeżdżalnie koni, ośrodki wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe) i inne o podobnym charakterze, a także terenowe urządzenia sportowe (boiska, bieżnie, skocznie itp.),

18) **usługi bezpieczeństwa publicznego** - tereny i obiekty policji, straży pożarnej, obrony cywilnej i inne, związane z zapewnieniem porządku publicznego oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,

19) **usługi biurowe** - budynek, lub jego część, przeznaczony dla administracji publicznej, działalności stowarzyszeń, organizacji społecznych, socjalnych i politycznych, obsługi pocztowej i telekomunikacyjnej, obsługi finansowej i pośrednictwa finansowego, obsługi nieruchomości, ubezpieczeń, obsługi administracyjno-socjalnej firm, centra konferencyjne, biura i agencje reklamowe, artystyczne, turystyczne, archiwa i inne o podobnym charakterze,

20) **usługi techniczne** - usługi wykonywane w zakresie remontów, napraw, konserwacji i obsługi urządzeń i sprzętu budowlanego, rolniczego i pojazdów, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne i wymiany ogumienia, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów itp., oraz diagnostyka pojazdów i wykonywanie przeglądów technicznych, a także pomoc drogowa, handel detaliczny pojazdami lub ich częściami oraz wynajem samochodów, z wyłączeniem stacji paliw,

21) **usługi rzemieślnicze** - usługi wykonywane w zakładach rzemieślniczych produkcyjnych i usługowych w zakresie stolarstwa, ślusarstwa, kamieniarsstwa, piekarnictwa, cukiernictwa, jubilerstwa itp. i zakłady

świadczące usługi budowlane oraz inne o podobnym charakterze, a także drobna produkcja innych wyrobów i rozmaitych artykułów oraz sprzętu,

22) **usługi bytowe** – usługi nie powodujące uciążliwości wynikających z ruchu samochodów w porze nocnej (22⁰⁰ - 6⁰⁰), świadczone dla lokalnej społeczności, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, optyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, intrologatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, solaria, gabinety masażu oraz inne o podobnym charakterze, świadczone indywidualnie dla klienta detalicznego, a także usługi:

a) w zakresie napraw i wypożyczania sprzętu oraz artykułów użytku osobistego i domowego,

b) remontowe, wykończeniowe i konserwacyjne, świadczone indywidualnie u klienta, w zakresie robót budowlanych oraz innych robót,

23) **usługi drobne** – usługi obejmujące indywidualne praktyki lekarskie, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo - księgowo, doradcze, detektywistyczne, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej i inne o podobnym charakterze, świadczone w lokalu użytkowym jednorodzinne go budynku mieszkalnego, rozumianego zgodnie z przepisami odrębnymi,

24) **mały budynek usługowy** – budynek w rozumieniu przepisów prawa budowlanego nieprzeznaczony na cele budownictwa mieszkaniowego, o kubaturze nieprzekraczającej 1200 m³, niebędący wielkopowierzchniowym obiektem handlowym,

25) **dach o połaciach symetrycznych** – dach spadzisty założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w głównej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego kąt nachylenia połaci dachowych zawarty pomiędzy płaszczyzną poziomą przechodzącą przez mury, a płaszczyznami przechodzącymi przez krawędź głównej kalenicy dachu i te same mury, określają ustalenia planu,

26) **parking strategiczny** – parking ogólnodostępny dla obsługi zabudowy centrum usługowego wsi.

27) **m.p.** – to miejsce postojowe dla samochodów osobowych.

2. Użyte w planie inne wyrażenia, zdefiniowane w przepisach odrębnych, w rozumieniu ustaleń ust. 1 pkt 1, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania

§ 8.1. **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub bliźniaczą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) usług bytowych oraz usług drobnych,

2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu 1MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - z drogi KDL,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 43 planu,

3) od strony dróg/ulic publicznych - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,5 m,

4) na działce sytuować do 2 budynków gospodarczych/garażowych, w tym nie więcej niż 1 wolnostojący; powierzchnia zabudowy budynku wolnostojącego do 60 m²; budynek gospodarczy/wiatę sytuować w odległości min 1,5 m od granicy działki,

5) linia zabudowy:

a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych – 8 m od drogi/ulicy KDL,

b) nieprzekraczalna – min. 6 m od drogi/ulicy KDW,

6) wskaźniki zagospodarowania działki:

a) wskaźnik zabudowy – do 30%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%,

7) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do kalenicy dachu,

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

8) szerokość elewacji frontowej – budynku mieszkalnego od 9 m do 14 m,

9) geometria dachów budynków - dach wielospadowy lub kopertowy o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35 - 45°.

§ 9.1. **2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub

bliźniaczą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług drobnych oraz usług bytowych,
 - b) usług handlu detalicznego na działkach bezpośrednio dostępnych z dróg/ulic KDL,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- 2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu 2MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zjazd na teren - z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,
- 3) od strony dróg-ulic publicznych i wewnętrznych oraz przestrzeni publicznych, o których mowa w § 52 planu, zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,5 m,
- 4) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozostawić ogólnodostępny,
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego/garażowego w odległości 1,5 - 3 m oraz przy granicy działki, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 6) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - dla budynków mieszkalnych i usług handlu detalicznego, od 3 m do 12 m od drogi/ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – dla wolnostojących budynków gospodarczych/garażowych, określona tylną elewacją budynku mieszkalnego,
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35%,
- 8) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 9,5 m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych/garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do kalenicy dachu,
- 9) szerokość elewacji frontowej – budynku mieszkalnego do 14 m,
- 10) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub mansardowy o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35 - 45°, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,
 - b) gospodarczych/garażowych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35 - 45°,

11) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów ust. 2 pkt 6 - 10 dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, przy czym możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2, proponuje się stosować odpowiednio.

§ 10.1. **3MN i 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową oraz wielorodzinną zabudowę mieszkaniową do 8 mieszkań w budynku, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług edukacji, sportu i rekreacji, obsługi turystyki, usług handlu detalicznego, usług biurowych, na działkach bezpośrednio dostępnych z dróg/ulic publicznych,
 - b) usług drobnych i usług bytowych,
 - c) lokalizację usług rzemieślniczych oraz usług technicznych o nie więcej niż 3 stanowiskach roboczych, na działkach o powierzchni większej niż 1000 m² bezpośrednio dostępnych z drogi/ulicy KDZ lub KDL,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- 2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego.

3. Dla terenu 3MN i 4MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zjazd na teren - z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, lub dróg służebnych,
- 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,
- 3) od strony dróg/ulic publicznych i wewnętrznych - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,5 m,
- 4) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozostawić ogólnodostępny,
- 5) na działce z zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną sytuować do 2 budynków gospodarczych/garażowych, przy czym łączna powierzchnia ich zabudowy nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- 6) budynki mieszkalne i usługowe sytuować na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 53 planu,
- 7) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych i usługowych - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
- 9) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 12 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m od poziomu terenu do najwyższej położonego ich punktu,
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - do 20 m na terenie 3MN oraz do 13 m na terenie 4MN,
- 11) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30 - 45°, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki na terenie 3MN oraz prostopadłe do frontu działki na terenie 4MN,
 - b) pozostałych – dowolna,
- 12) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów ust. 2 pkt 6 - 11, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, przy czym możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2, proponuje się stosować odpowiednio.

§ 11.1. **5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową, wolnostojącą i bliźniaczą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług drobnych i usług bytowych,
 - b) usług edukacji,
 - c) obsługi turystyki, usług handlu detalicznego i usług biurowych na działkach bezpośrednio dostępnych z drogi/ulicy KDZ lub KDL,
- 2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2. Dla terenu 5MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zjazd na teren - z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,
 - 3) od strony dróg/ulic publicznych i wewnętrznych - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,5 m,
 - 4) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozostawić ogólnodostępną,
 - 5) na działce sytuować nie więcej niż 2 budynki gospodarcze/garażowe wolnostojące/dobudowane, przy czym łączna powierzchnia ich zabudowy nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 7) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych i usługowych - zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
- 9) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 12 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do najwyższej położonego ich punktu,
- 10) szerokość elewacji frontowej – budynków mieszkalnych do 14 m,
- 11) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych - dach kopertowy lub czterospadowy o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30 - 45°, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,
 - b) pozostałych – dowolna,
- 12) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów ust. 2 pkt 5 - 11, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, przy czym możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2, proponuje się stosować odpowiednio.

§ 12.1. **MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowaną jednorodziną zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług bytowych – na działkach bezpośrednio dostępnych z dróg/ulicy KDL,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- 2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2. Dla terenu MNp ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zjazd na teren – z istniejących lub projektowanych dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych,
 - 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu, wliczając garaż,
 - 3) od strony dróg/ulic publicznych i wewnętrznych oraz przestrzeni publicznych, o których mowa w § 52 planu, zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,2 m,

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

5) na działce sytuować do 2 budynków/wiat gospodarczych/garażowych, w tym nie więcej niż 1 budynek wolnostojący; budynek gospodarczy/garażowy sytuować w odległości min 1,5 m od granicy działki,

6) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych, w tym z wbudowanym/dobudowanym budynkiem gospodarczym/ garażowym, lub wiatą o tej funkcji – 6 m lub 10 m od drogi/ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,

7) wskaźniki zagospodarowania działki:

a) wskaźnik zabudowy – do 30%, przy czym powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego/garażowego nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%,

8) gabaryty i wysokości budynków:

a) budynki mieszkalne – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, wysokość od 3,8 m do 4,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 9,5 m do kalenicy dachu,

b) budynki/wiaty wolnostojące – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7,0 m do kalenicy dachu,

9) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, sytuowanych:

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

b) kalenicą równoległą do frontu działki - od 12 m do 17 m,

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 45° sytuować kalenicą zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku usytuowania dachu kalenicą prostopadle do frontu działki wyklucza się stosowanie dachu czterospadowego i kopertowego,

b) pozostałych – dach o połaciach symetrycznych i kątach 30 - 45°, proponuje się sytuować kalenicą równoległą do frontu działki.

§ 13.1. 1RM i 2RM - tereny zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną o nie więcej niż 4 mieszkańach w budynku, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) usług drobnych i bytowych, usług handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki i kultury,

b) usług rzemieślniczych i technicznych,

c) usług agroturystycznych,

d) handlu hurtowego na terenie 1RM,

e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

2. Dla terenu 1RM i 2RM ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - z dróg/ulic istniejących, lub dróg służebnych,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 - 3 m oraz przy granicy działki, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 53 planu,

4) od strony dróg/ulic publicznych i wewnętrznych oraz dróg pieszych - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50%,

5) usługi rzemieślnicze sytuować na terenie położonym w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczających terenu zabytkowego zespołu pałacowo-folwarcznego, oznaczonego symbolem U; budynki produkcyjne i gospodarcze zabudowy zagrodowej sytuować w odległości min 10 m od linii rozgraniczającej ww. terenu,

6) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozostawić ogólnodostępny,

7) handel hurtowy sytuować na terenie położonym w odległości większej niż 100 m od linii rozgraniczających terenu zabytkowego zespołu pałacowo - folwarcznego, oznaczonego symbolem U,

8) usługi agroturystyczne proponuje się sytuować w sąsiedztwie terenu zabytkowego zespołu pałacowo - folwarcznego, oznaczonego symbolem U,

9) na terenie 1RM zachować układ zabudowy wchodzącej w skład historycznego założenia pałacowo - folwarcznego, a kompozycję przestrzenną i architekturę nowych budynków podporządkować zabudowie objętej ochroną konserwatorską,

10) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna, dla budynków mieszkalnych i usług handlu - zgodnie z rysunkiem planu,

11) wskaźnik zagospodarowania działki/ nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,

12) gabaryty i wysokości:

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

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 11 m do najwyższego położonego ich punktu,

13) szerokość elewacji frontowej – budynków mieszkalnych do 20 m,

14) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30 - 60°, na terenie 2RM sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,

b) pozostałych – dach o kątach nachylenia 3 - 45°; proponuje się stosowanie dachów o połaciach symetrycznych,

15) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt 9 - 13 dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, przy czym możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2, proponuje się stosować odpowiednio.

§ 14.1. MM – tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową obejmującą jednorodzinny dom wolnostojący w formie rezydencji lub willi podmiejskiej, wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak mieszkalny dom gościnny, budynek garażowy/gospodarczy związany z jednorodzinną zabudową mieszkaniową, oranżeria, obiekty architektury ogrodowej, obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe, sztuczne zbiorniki wodne oraz zieleń urządzonego typu parkowego, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację usług drobnych,

2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego.

2. Dla terenu MM ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren – z dróg/ulic istniejących i projektowanych,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej § 43 planu,

3) od strony dróg/ulic - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,8 m,

4) budynki sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; wiaty/zadaszenia sytuować w odległości min. 3 m od granicy działki,

5) zapewnić wysokie walory kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy rezydencjalnej z wydzieloną strefą przedwejściową rezydencji, gospodarczo - pomocniczą oraz rekreacyjno - parkową; proponuje się architekturą rezydencji nawiązać do polskich tradycji kulturowych,

6) linia zabudowy dla budynku mieszkalnego – obowiązująca, 25 m od drogi/ulicy, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się usytuowanie budynków pomocniczych, w tym szczególnie garażowych i domu gościnnego, przed linią zabudowy jednak nie bliżej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi/ulicy,

7) wskaźniki zagospodarowania działki:

a) wskaźnik zabudowy – do 15%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego powinna wynosić od 140 do 300 m²,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%,

8) gabaryty i wysokości budynków:

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

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

9) szerokość elewacji frontowej – rezydencji od 14 m do 25 m,

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35 - 50° sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,

b) pozostałych – dach o połaciach symetrycznych, i kątach nachylenia jak na budynku mieszkalnym.

§ 15.1. MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną o nie więcej niż 4 mieszkaniach w budynku oraz usługi handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, kultury, usługi biurowe, drobne i bytowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) usług rzemieślniczych i technicznych,

b) zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) usług agroturystycznych,

2) zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce.

2. Dla terenu MU ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - z drogi/ulicy KDZ, lub dróg służebnych,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 - 3 m oraz przy granicy działki, z uwzględnieniem wymogów § 53 planu,

4) od strony dróg/ulic publicznych i wewnętrznych - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,5 m,

5) budynki przyuliczne – bryła prosta podporządkowana zabudowie historycznej; zakaz sytuowania na budynku elementów o sylwecie pionowej, stanowiących dominanty przestrzenne, takich jak wieżyczki, sterczyny itp.,

6) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozo-

7) linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – historyczna, wyznaczona przez elewacje frontowe budynków przyulicznych, usytuowanych na działkach sąsiednich, z odstępstwem do 5 m w głąb działki,

8) wskaźniki zagospodarowania działki/nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,

9) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 11 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do najwyższego położonego punktu,

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych - dach dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 25 - 45°, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,

b) pozostałych - dowolna,

11) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów ust. 2 pkt 6 - 9, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, przy czym możliwe do spełnienia warunki proponuje się stosować odpowiednio.

§ 16.1. **MP – tereny zabudowy mieszkaniowo - rzemieślniczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi rzemieślnicze i techniczne z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych ogrodnicznych,

2) zakaz lokalizacji budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego.

2. Dla terenu MP ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren – z dróg/ulic istniejących,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej § 43 planu,

3) od strony dróg/ulic - zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wyższych niż 1,8 m,

4) budynki/wiaty sytuować w odległości min. 1,5 m od granicy działki,

5) wzdłuż granicy działki usług rzemieślniczych i technicznych z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanej samodzielnie, sytuować zieleń izolacyjną,

6) linia zabudowy - obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

7) wskaźniki zagospodarowania działki:

a) wskaźnik zabudowy – do 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,

8) gabaryty i wysokości:

a) budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9,5 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 8 m najwyższego położonego punktu,

9) szerokość elewacji frontowej – budynków mieszkalnych od 10 m do 14 m,

10) geometria dachu budynków:

a) mieszkalnych – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35 - 40°, sytuowany kalenicą równoległą do drogi KDZ i KDL,

b) pozostałych – dowolna.

§ 17.1. **1UC – tereny zabudowy usługowej** centrum usługowego wsi - historycznego, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, edukacji, obsługi turystyki, usługi biurowe oraz zabudowę mieszkaniową, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację usług opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, usług bytowych i usług drobnych,

b) lokalizację gminnego targowiska handlu detalicznego oraz parkingów strategicznych,

c) zachowanie istniejących usług rzemieślniczych,

2) zakaz lokalizacji:

a) usług wymagających magazynowania materiałów w budowlach lub ich składowania na terenie, lub innych form zagospodarowania terenu zakłócających rangę centrum wsi,

b) obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zespołu zabudowy, w tym szczególnie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, budynków wielkogabarytowych i jednoprzestrzennych, niedostosowanych architektonicznie do kulturowych cech sytuowania i kształtowania zabudowy historycznej, a także nowych obiektów jednokondygnacyjnych i tymczasowych takich jak kioski, pawilony, wiaty, zakłócających historyczny układ zespołu zabudowy i obniżających rangę centrum, z wyłączeniem obiektów lokalizowanych na terenie targowiska,

c) wolnostojących nośników reklamowych oraz budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu 1UC ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren z ulic KDZ i KDL; dopuszcza się zjazdy z placu publicznego KP, przy zachowaniu ustaleń § 34 planu,

2) w granicach terenu proponuje się sytuować miejsca postojowe w ilości określonej § 43 planu,

3) parkingi strategiczne sytuować w sposób niezakłócający kompozycji przestrzennej i funkcjonowania podstawowego przeznaczenia terenu,

4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 - 3 m oraz przy granicy działki, z uwzględnieniem wymogów § 53 planu,

5) budynki mieszkalno - usługowe w formie kamienic proponuje się sytuować w zwartej lub półzwartej, historycznej pierzei zabudowy; proponuje się uzupełnić pierzeję zabudowy poprzez:

a) przekształcenie funkcjonalno - przestrzenne budynków gospodarczych, usytuowanych na posesji przy ul. Oleskiej 4, na funkcje usługowe oraz przekształcenie ich północnowschodniej elewacji (ściany p-pożarowej usytuowanej od strony placu publicznego KP) w celu podniesienia jej walorów architektoniczno - estetycznych stosowanie do rangi placu publicznego; alternatywnie rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania lub dobudowę budynku o funkcji usługowej lub usługowo - mieszkaniowej kosztem placu publicznego KP,

b) przekształcenie funkcjonalno - przestrzenne budynku gospodarczego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, usytuowanego na posesji przy ul. Murka 3, na funkcje usługowe oraz przekształcenie jego zachodniej elewacji (ściany p-pożarowej usytuowanej od strony ciągu pieszo - jezdnego przebiegającego wzdłuż posesji od ul. Murka do Oleskiej), w celu podniesienia jej walorów architektoniczno - estetycznych, lub też dobudowę do zachodniej ściany budynku mieszkalno - gospodarczego nowego budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego, stanowiącego zamknięcie zwartej pierzei zabudowy,

6) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz budowę nowych budynków wolnostojących lub bliźniaczych,

7) proponuje się zapewnić:

a) powiązania komunikacyjne oraz kompozycyjno - przestrzenne z terenem placu publicznego KP oraz zielenią parkową 1ZP, w tym szczególnie należy:

- zwiększyć szerokość terenu 1ZP kosztem terenu 1UC, wzdłuż linii brzegowej stawu gospodarczego WS,

- zapewnić powiązania funkcjonalno - przestrzenne terenu 1UC z terenem 1ZP, w tym także poprzez adaptację podwórek na cele usługowe poprzez sytuowanie ogródków gastronomicznych oraz urządzeń i obiektów obsługi rekreacji na (i przy) stawie gospodarczym itp.,

b) usytuowanie usług nie mniej niż w parterze budynków,

c) likwidację substandardowej zabudowy gospodarczo - garażowej,

d) zmianę wystroju zewnętrznego współczesnej zabudowy dysharmonijnej, w celu dostosowania do kom-

pozycji architektoniczno - przestrzennej historycznego zespołu zabudowy,

8) na działkach przyległych do placu publicznego KP budynki usługowe i usługowo - mieszkalne sytuować w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w sposób zapewniający powstanie wnętrza urbanistycznego (rynku - placu),

9) targowisko gminne sytuować na zapleczu zabudowy przyulicznej ul. Murka 3 - 5 - 7, przy zapewnieniu dostępu komunikacyjnego także od strony terenu KS i 2UO i ul. Murka; plac targowy winien być przestrzennie izolowany od strony terenów publicznych,

10) linia zabudowy dla zabudowy przyulicznej - historyczna, zgodnie z rysunkiem planu,

11) wskaźniki zagospodarowania działki/nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy - do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - min 20%,

12) gabaryty i wysokości budynków:

a) usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 11 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 16 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do najwyższej położonej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu,

13) geometria dachu budynków - geometrię dachu należy dostosować do zabudowy usytuowanej na działkach sąsiednich; proponuje się dach o kątach nachylenia 20 - 45°,

14) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów ust. 2 pkt 9 - 12, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, rozbudowy i adaptacji poddasza na cele użytkowe, przy czym możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2, proponuje się stosować odpowiednio.

§ 18.1. **2UC - tereny zabudowy usługowej** centrum usługowego wsi - współczesnego, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, edukacji, obsługi turystyki, usługi biurowe, usługi bezpieczeństwa publicznego i usługi opieki zdrowotnej oraz zabudowa mieszkaniowa, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) usług opieki społecznej i socjalnej,

b) usług bytowych i usług drobnych,

c) parkingów strategicznych,

2) zakaz:

a) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz usług wymagających magazynowania materiałów w budowlach lub ich składowania na terenie, lub innych form zagospodarowania terenu zakłócających rangę centrum wsi,

b) wolnostojących nośników reklamowych oraz budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej

estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu 2UC ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zjazd na teren - z dróg/ulic KDZ, KDL i KDW,
- 2) w granicach działki lub terenu sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej § 43 planu,
- 3) parkingi strategiczne sytuować w sposób niezakłócający kompozycji przestrzennej i funkcjonowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 4) na działce sytuować nie więcej niż 1 budynek gospodarczy/garażowy o powierzchni do 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego/usługowego,
- 5) proponuje się teren położony pomiędzy elewacją budynku usługowego pozostawić ogólnodostępny,
- 6) przy zagospodarowaniu terenu stosować także ustalenia § 53 planu,
- 7) linia zabudowy;
 - a) obowiązująca/nieprzekraczalna - dla budynków mieszkalnych/usługowych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna - dla budynków gospodarczych wyznaczona tylną elewacją budynku przyulicznego,
- 8) wskaźniki zagospodarowania działki/ nieruchomości:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 50%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
- 9) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych/usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, 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 7 m do kalenicy dachu,
- 10) geometria dachu budynków - dach o połączeniach symetrycznych i kątach nachylenia 20 - 50°, z zaleceniem sytuowania kalenicy równoległe do frontu działki.

§ 19.1. **U – tereny zabudowy usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi gastronomii, obsługi turystyki oraz usługi sportu i rekreacji, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług agroturystycznych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do 6 mieszkań w budynku,
 - c) usług rozrywki, kultury oraz edukacji,
 - d) usług opieki zdrowotnej,
 - e) usług opieki społecznej i socjalnej tzn. domu dziecka i domu spokojnej starości,
 - f) usług handlu detalicznego,
 - g) zabudowy zagrodowej, gospodarstw rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - b) budowli rolniczych takich jak komory fermentacyjne, biogazownie oraz myjnię płytowe dla pojazdów i urządzeń rolniczych,

c) wolnostojących nośników reklamowych oraz budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

d) usług wymagających magazynowania lub składowania materiałów na terenie, oraz wprowadzania innych form zagospodarowania terenu obniżających wartość i rangę kulturową terenu.

2. Dla terenu U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - do pałacu historyczny tj. z drogi KDW od strony południowej; do zabudowań folwarcznych z drogi KDW, KDZ, lub przez teren 2ZP,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu; usytuowanie miejsc postojowych winno uwzględniać ochronę i rewitalizację historycznego założenia pałacowo - folwarcznego oraz parku 2 ZP,

3) zakaz grodzenia działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 70%,

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne,

5) usługi handlu detalicznego sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub w małym budynku usługowym jako wolnostojące; teren położony przed elewacją frontową usług handlu pozostawić ogólnodostępny,

6) proponuje się zapewnić:

a) przywrócenie użytkowania budynku pałacu oraz jego rewitalizację, z preferencją przeznaczenia na motel, hotel, pensjonat, restaurację, kawiarnię lub kasyno,

b) zachowanie historycznego, wewnętrznego układu komunikacyjno - przestrzennego pałacu,

c) rewitalizację folwarcznych budynków gospodarczych (dawnej chlewni i dawnej obory) oraz zmianę ich sposobu użytkowania z preferencją dla usług gastronomii, kultury, rozrywki oraz sportu i rekreacji,

d) możliwość alternatywnego przeznaczenia zespołu zabudowy pałacowo - folwarcznej dla potrzeb usług agroturystycznych lub sportu i rekreacji, z preferencją dla sytuowania form rekreacji kwalifikowanej, w tym szczególnie jeździectwa, umożliwiających zachowanie gospodarczej funkcji budynków folwarcznych (lub przekształcenie na ujeżdżalnię) oraz zachowanie funkcji mieszkalnej pałacu,

7) starodrzew poddać ochronie konserwatorskiej, w tym szczególnie chronić aleję grabową i pojedyncze drzewa, wskazane na rysunku planu; poddać rewitalizacji ogród przypałacowy, usytuowany przed jego elewacją zachodnią,

8) w zagospodarowaniu terenu zapewnić:

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

b) wysokie walory architektoniczno i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania, w tym szczególnie wysokie walory funkcjonalne i estetyczne nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu,

c) przebudowę nadziemnych sieci infrastruktury technicznej na podziemne,

d) likwidację substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

9) usytuowanie nowych budynków należy podporządkować historycznej kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy pałacowo - folwarcznej,

10) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

11) wskaźniki zagospodarowania działki/nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 30%, a na działce pałacu proponuje się utrzymać wskaźnik historyczny,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%,

12) gabaryty i wysokości budynków:

a) objętych ochroną konserwatorską – historyczna; dopuszcza się zmianę wysokości na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) mieszkalnych/usługowych - do 10 m do kalenicy dachu,

c) pozostałych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 11 m do kalenicy dachu,

13) geometria dachu budynków:

a) objętych ochroną konserwatorską – historyczna; dopuszcza się zmianę geometrii dachu na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) pozostałych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 20 - 45°.

§ 20.1. **1UO – tereny usług publicznych edukacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod szkoły poziomu podstawowego i średniego oraz usługi sportu i rekreacji, w tym szczególnie pod wielofunkcyjną halę sportowo - rekreacyjną i basen kryty, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) innych usług edukacji,

b) usług kultury i biurowych,

c) obiektów i urządzeń obrony cywilnej,

d) schroniska młodzieżowego, internatu i domu dziecka,

e) zabudowy mieszkaniowej i pojedynczych mieszkań, towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,

f) parkingów strategicznych,

2) zakaz lokalizacji usług biurowych komercyjnych.

2. Dla terenu 1UO ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren z dróg KDZ i KDL,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu, oraz miejsca postojowe dla rowerów,

3) podnieść walory funkcjonalno - użytkowe i estetyczne strefy przedwejściowej szkoły, z uwzględnieniem wymogów § 52 planu,

4) zwiększyć udział zieleni wysokiej, w tym szczególnie tereny urządzeń sportowo - rekreacyjnych izolować pasem zieleni sytuowanym wzdłuż drogi KDL, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej,

5) linia zabudowy - nieprzekraczalna min. 6 m granicy pasa drogowego drogi KDZ i KDL,

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,

7) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 15 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m,

8) geometria dachu budynków - dach o spadkach 0 - 10° lub spadzisty o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 40°.

§ 21.1. **2UO – tereny usług publicznych edukacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod przedszkole, szkoły poziomu podstawowego, usługi sportu i rekreacji, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) innych usług edukacji,

b) usług kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,

c) obiektów i urządzeń obrony cywilnej,

d) pojedynczych mieszkań, towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,

e) parkingów strategicznych,

2) zakaz lokalizacji ośrodków leczenia uzależnień, hospicjów, schroniska dla bezdomnych.

2. Dla terenu 2UO ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren z drogi KDZ,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu,

3) podnieść walory funkcjonalno - użytkowe i estetyczne strefy przedwejściowej budynku oraz wewnętrznego dziedzińca,

4) proponuje się zachować zieleń wysoką,

5) dla terenu obowiązują także ustalenia § 52 planu,

6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku przyulicznego,

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,

8) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

9) geometria dachu budynków:

a) objętych ochroną konserwatorską – historyczna,

b) pozostałych – dowolna, uwzględniająca walory kulturowe terenu.

§ 22.1. **UK – teren usług kultu religijnego**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty sakralne z zamkniętym cmentarzem przykościelnym, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i konstrukcji tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenu, związanego z organizowaniem imprez sakralno - kulturalnych,

2) zakaz:

a) podejmowania wszelkich działań mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne obiektu, w tym szczególnie sytuowania masztów i anten radiowych i telekomunikacyjnych oraz innych konstrukcji i urządzeń na terenie i elewacji kościoła,

b) dokonywania pochówków ludzi zmarłych wspólnie na terenie zamkniętego cmentarza przykościelnego.

2. Dla terenu UK ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - istniejący,

2) zachować:

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

b) istniejącą zieleń wysoką,

c) powiązanie terenu przykościelnego z cmentarzem ZC,

3) umieszczenie tablic pamiątkowych, płaskorzeźb, urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów na terenie i jego ogrodzeniu oraz murach zewnętrznych i wewnętrznych zabytkowego kościoła, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

4) linia zabudowy - określona elewacją frontową kościoła,

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – istniejący,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%,

6) gabaryty, wysokości i geometria dachu budynku kościoła – istniejące.

§ 23.1. **RR – tereny rolnicze**, z przeznaczeniem podstawowym pod użytki rolne, z dominacją gruntów ornych i sadów, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących dla potrzeb rolnictwa i rekreacji,

b) szlaków turystycznych i rowerowych,

c) zabudowy zagrodowej,

d) obiektów produkcji roślinnej i zwierzęcej o obszarze do 60DJP,

e) budowli rolniczych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, usytuowanej w granicach obszaru objętego planem, jeśli powierzchnia gospodarstwa rolnego przekracza 3 ha,

2) zakaz lokalizacji:

a) otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych.

2. Dla terenu RR ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren – z dróg KDL, KDW, dróg rolnych, lub przez istniejące siedlisko z zabudową zagrodową,

2) zachować oraz wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne,

3) stawy rybne sytuować na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej,

4) szlaki turystyczne i rowerowe prowadzić drogami dojazdowymi do gruntów rolnych,

5) budynki produkcji zwierzęcej i roślinnej oraz budowle rolnicze proponuje się sytuować na zapleczu działki siedliskowej z zabudową zagrodową inwestora; zapewnić dostęp do dróg lub przez działkę siedliskową oraz odpowiednie dla przedsięwzięcia wyposażenie w infrastrukturę techniczną,

6) linia zabudowy – nieprzekraczalna min 10 m od dróg KDZ, KDL, KDD i KDW oraz min 6 m od dróg rolnych,

7) wskaźniki zagospodarowania działki/ nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,

8) gabaryty i wysokości:

a) budynki – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 4 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 8 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m do najwyżej położonego ich punktu,

9) geometria dachu budynków - dach spadzisty o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20 - 40°.

§ 24.1. **RZ – tereny użytków zielonych**, wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod łąki i pastwiska trwałe oraz lasy i zadrzewienia, stanowiące lokalny korytarz ekologiczny, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) parku wiejskiego,

b) istniejących gruntów ornych,

c) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

d) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

2) zakaz:

a) wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,

b) wygradzania terenu.

2. Dla terenu RZ ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zachować łąki i pastwiska trwałe oraz ciągłość przestrzenno - funkcjonalną korytarza ekologicznego doliny,

2) ochronie podlega:

a) naturalna obudowa cieków i zbiorników wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne i przydrożne, w tym szczególnie roślinność niska i wysoka ograniczająca powierzchniowe spływy zanieczyszczeń z terenów sąsiednich,

b) zbiorniki wodne, starorzecza, torfowiska i zabagnienia,

c) krajobraz doliny cieku wodnego,

3) wzmocnić walory przyrodnicze terenów poprzez przywrócenie łąk i pastwisk na gruntach ornych, przeciwdziałanie sukcesji łąk i pastwisk poprzez ekstensywne użytkowanie (koszenie, wypas) oraz mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów,

4) wykluczyć rozbudowę systemu melioracji odwadniających, skracania przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu,

5) pod zalesienia przeznaczyć enklawy gruntów V – VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki; zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu.

§ 25.1. **PS – teren składów i magazynów** z przeznaczeniem podstawowym pod składy i magazyny, handel hurtowy, bazy budowlane i transportowe, usługi techniczne, usługi rzemieślnicze i stację paliw, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) usług handlu detalicznego oraz gastronomii,

b) zakładów obsługi rolnictwa oraz zakładów produkcyjnych,

2) zakaz lokalizacji:

a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,

b) zakładów związanych z gospodarką odpadami oraz składów złomu,

c) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów mogących zagrażać zieleni na terenie oznaczonym symbolem U i Z2P.

2. Dla terenu PS ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zjazd na teren - z dróg KDW,

2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej § 43 planu; przewidzieć niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,

3) nowe budynki/wiaty sytuować w odległości min. 1,5 m od granicy działki,

4) linia zabudowy nieprzekraczalna – min. 6 m od drogi KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

5) wskaźniki zagospodarowania działki/ nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,

6) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m do najwyższej położonego ich punktu,

7) geometria dachu budynków – dowolna; proponuje się stosowanie dachów tego samego typu na całym terenie.

§ 26.1. **ZL – tereny lasów, wyłączone z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod lasy oraz zespoły zadrzewień i zakrzewień o funkcji wodochronnej, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej,

b) ścieżek „zdrowia”, rowerowych i spacerowych z terenowymi urządzeniami rekreacji i wypoczynku, bez zmiany przeznaczenia terenu, za zgodą jego zarządcy,

c) ogrodów przydomowych, na terenach wykazanych w ewidencji gruntów jako zadrzewione,

2) zakaz:

a) lokalizacji budynków związanych z gospodarką leśną,

b) lokalizacji elementów użytkowych, służących utrzymaniu porządku takich jak śmietniki, trzepaki itp.

2. Dla terenu ZL ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zachować istniejące ukształtowanie powierzchni terenu – gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów,

2) lasy i zadrzewienia kształtować gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu, przy zachowaniu istniejących stosunków wodnych,

3) stosować nawierzchnie wyłącznie z materiałów naturalnych, takich jak piasek, żwir, glina i kamień,

4) teren położony w sąsiedztwie parku wiejskiego, oznaczonego symbolem 1ZP, proponuje się powiązać z nim komunikacyjnie,

5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyłączeniem oświetlenia terenu.

§ 27.1. **1ZP – tereny zieleni parkowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępny park wiejski z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacji i wypoczynku, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń obsługi rekreacji i sportów wodnych, uprawianych na stawie gospodarczym, oznaczonym symbolem WS,

b) lokalizację tymczasowych obiektów i konstrukcji oraz tymczasowego zagospodarowania terenu, związanych usługami małej gastronomii,

c) lokalizację toalety publicznej,

d) zachowanie istniejących budynków gospodarczych/garażowych, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy,

2) zakaz lokalizacji:

a) nowych budynków i wolnostojących nośników reklamowych,

b) tymczasowych obiektów małej gastronomii o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, w tym szczególnie w formie kiosków, baraków, „szczęk” itp.,

c) nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia terenu.

2. Dla terenu 1ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) park komponować jako naturalistyczny, z zachowaniem:

a) historycznych elementów kompozycji, w tym szczególnie drogi z aleją dębową, oznaczoną na rysunku planu,

b) przejścia nad zabytkowym jazem,

2) proponuje się istniejące budynki gospodarcze przeznaczyć do rozbiórki, lub adaptować na potrzeby obsługi rekreacji, gastronomii lub sportów wodnych, lub przekształcić je na funkcje usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem 1UC,

3) w granicach terenu sytuować obiekty małej architektury takie jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,

4) dla tymczasowych obiektów małej gastronomii stosować formy typowe dla architektury ogrodowej (oranżerie, altany itp.),

5) zagospodarowanie terenu proponuje się realizować w oparciu o koncepcję programowo - przestrzenną opracowaną przez architekta; w zagospodarowaniu terenu:

a) zapewnić wysokie walory estetyczne nawierzchni, małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia,

b) zachować zieleń wysoką, w tym szczególnie drzewostan usytuowany na granicy terenu z wodami powierzchniowymi, oznaczonymi symbolem WS,

c) przywrócić ciągłość funkcjonalną i przestrzenną terenu wzdłuż południowej granicy z terenem stawu gospodarczego, oznaczonym symbolem WS, kosztem terenu 1UC,

d) zapewnić powiązania funkcjonalno - przestrzenne i komunikacyjne z terenem historycznej zabudowy centrum usługowego wsi, oznaczonym symbolem 1UC, z placem publicznym oznaczonym symbolem KP oraz terenem oznaczonym symbolem ZL,

6) dla terenu obowiązują także ustalenia § 47, § 52 i § 53 planu,

7) linia zabudowy - nieprzekraczalna od drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) wskaźniki zagospodarowania działki/ nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – do 5%, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów małej gastronomii nie może być większa niż 20 m²,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%,

9) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych - 1 kondygnacji nadziemna oraz do 8 m do najwyższej położonej punktu obiektu.

§ 28.1. **ZZP – tereny zieleni parkowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod park przypałacowy, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku,

2) zakaz lokalizacji:

a) nowych budynków, budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów usługowo - handlowych (kiosków, baraków, wiat, „szczęk” itp.),

b) wolnostojących nośników reklamowych,

c) nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia.

2. Dla terenu 2ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zrewaloryzować historyczne elementy założenia dziedzicowo - parkowego, w tym szczególnie:

a) rewaloryzować przebieg dróg objazdowych założenia pałacowo - folwarcznego, oznaczonego symbolem U, oraz rozwiązania kompozycyjne założenia dziedzicowo - parkowego z kolistym gazonem umieszczonym centralnie,

b) starodrzew poddać ochronie konserwatorskiej, w tym szczególnie chronić dwa luźne nasadzenia grup topól białych, akcentujących kolisty gazon, ukształtowany przed wschodnią elewacją pałacu, a także chronić buk pospolity odmiany purpurowej, oznaczony na rysunku planu, zgodnie z § 46 ust. 3 planu,

2) w zagospodarowaniu terenu:

a) zapewnić wysokie walory architektoniczne i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania, w tym szczególnie wysokie walory funkcjonalne i estetyczne nawierzchni, małej architektury i oświetlenia,

b) przebudować napowietrzne sieci infrastruktury technicznej na podziemne,

c) proponuje się rozbiórkę istniejących budynków, lub przekształcenie ich na funkcje usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem U,

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

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu,

5) wysokość obiektów budowlanych – do 6 m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu.

§ 29.1. **ZS – teren zieleni urządzonej**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępne skwery i zieleńce rekreacji codziennej oraz osiedlowe place zabaw dla dzieci, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów użytkowych służących utrzymaniu porządku, jak trzepaki,

b) wolnostojących nośników reklamowych,

c) przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

2) zakaz lokalizacji:

a) nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia terenu,

b) tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu ZS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zapewnić wysoki poziom rozwiązań kompozycyjnych nawierzchni terenu, zieleni komponowanej oraz wysokie walory estetyczne małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia terenu,

2) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej,

3) wolnostojące nośniki reklamowe sytuować w formie słupów reklamowych,

4) powierzchnia przyrodniczo czynna – min. 50%.

§ 30.1. **ZC – tereny cmentarzy**, z przeznaczeniem podstawowym pod czynny cmentarz wyznaniowy oraz jego rozbudowę z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) cmentarnych obiektów kubaturowych,

b) miejsc do pochówków urnowych,

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne, konkurencyjne dla zabytkowego kościoła.

2. Dla terenu ZC ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) proponuje się:

a) wykonać nowy zjazd i wejście na teren z przyległej drogi KDW; od strony drogi teren wygrodzić jednolitym ogrodzeniem o wysokości 1,2 - 2,0 m,

b) dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem 1UC i KS,

2) zapewnić wysokie walory kompozycji zieleni cmentarnej oraz walory architektoniczne obiektów kubaturowych,

3) gabaryty i wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do kalenicy dachu,

4) geometria dachu budynków - dach spadzisty o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 30 - 60°.

§ 31.1. **ZI – teren zieleni izolacyjnej**, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod zieleni izolacyjną, zalesienia i zadrzewienia, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń i konstrukcji służących ochronie przed hałasem,

b) gruntów orných, użytków zielonych, sadów i ogrodów przydomowych,

2. Dla terenu ZI ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zachować istniejące zespoły zadrzewień i zieleni wysoką; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów na zasadach określonych przepisami odrębnymi, pod warunkiem kompensacji przyrodniczej,

2) dokonać zwartych i ciągłych nasadzeń zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z siedliskiem, z nie mniej niż 50% udziałem gatunków zimozielonych, przy zachowaniu odległości określonych w § 53,

3) grunty orne proponuje się przekształcić na użytki zielone.

§ 32.1. **WS – teren wód powierzchniowych**, z przeznaczeniem podstawowym pod wody płynące i staw gospodarczy (hodowlany), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną i rybacką oraz rekreacją i wypoczynkiem,

2) zakaz skracania przebiegu cieków wodnych.

2. Dla terenu WS ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) na ciekach wodnych, stanowiących główne osie lokalnego korytarza ekologicznego, należy wzmocnić obudowę biologiczną,

2) proponuje się zagospodarować staw hodowlany na cele rekreacji i wypoczynku, w tym szczególnie umożliwić w sezonie letnim pływanie sprzętem wodnym, a w sezonie zimowym uprawianie sportów,

3) zapewnić wysokie walory architektoniczno - estetyczne nawodnych i przywodnych obiektów rekreacyjno - sportowych.

§ 33.1. **E – teren urządzeń elektroenergetycznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się wygrodzenie terenu,

2) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Dla terenu E ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zapewnić dostęp do terenu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,

2) pod projektowane urządzenia rezerwować teren o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,

3) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone,

4) wysokość nowych urządzeń infrastruktury technicznej - do 6 m od poziomemu terenu do najwyższej położonego punktu budowli.

§ 34.1. **KP – teren placów publicznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępny plac publiczny (typu rynek), z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

- ulic pieszo - jezdnych, zapewniających dostęp do przyległych nieruchomości zabudowanych,
- zabudowy, o przeznaczeniu ustalonym dla terenu oznaczonego symbolem 1UC,
- tymczasowych obiektów budowlanych i konstrukcji związanych z organizacją imprez okolicznościowych,
- przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

2) zakaz lokalizacji:

- urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki itp.,
- budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów usługowo - handlowych (kiosków, baraków, wiat, „szczęk” itp.),
- wolnostojących nośników reklamowych,
- nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia.

2. Dla terenu KP ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zapewnić:

- wysokie walory architektoniczne i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania terenu z atrakcyjnie skomponowaną pod względem funkcjonalnym przestrzenią publiczną z wydzieloną strefą placu, ciągów pieszych, ciągów pieszo - jezdnych, zieleni towarzyszącej i miejsc postojowych,
- wysokie walory funkcjonalne i estetyczne małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni terenu z odpowiednim dla stref zróżnicowaniu rysunkiem, fakturą i barwą,
- powiązania przestrzenne i komunikacyjne z terenami oznaczonymi symbolami UC i 1ZP,

2) w granicach terenu sytuować obiekty małej architektury podnoszące prestiż terenu,

3) budynek/budynki sytuować w południowo - zachodniej części terenu jako:

- dobudowane do budynków gospodarczych zlokalizowanych na terenie 1UC,
- zamykające zwartą/półzwartą pierzeję zabudowy wokół placu,

4) proponuje się zagospodarowanie terenu realizować w oparciu o koncepcję zagospodarowania wykonaną przez architekta, z uwzględnieniem wymogów § 52 planu,

5) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- wskaźnik zabudowy – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna – do 10%,
- gabaryty i wysokości:

- budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dostosować do budynków sąsied-

nych; kalenicę dachu sytuować do 9 m nad poziomem terenu,

- pozostałych obiektów budowlanych - do 6 m,

9) geometria dachu budynków - dach spadzisty o kątach nachylenia 30 - 45°.

§ 35.1. **KS – teren urządzeń komunikacji samochodowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod parkingi strategiczne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację toalety publicznej oraz usług handlu detalicznego na terenie usytuowanym w rejonie cmentarza ZC,

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.

2. Dla terenu KS ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości miejsc postojowych od innych obiektów budowlanych,

2) na terenie zachować istniejącą i komponować nową zieleń wysoką,

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

§ 36.1. **KDZ – teren dróg publicznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod drogę/ulicę klasy zbiorczej (Z1/2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) zakaz lokalizacji:

- tymczasowych obiektów budowlanych,
- wolnostojących nośników reklamowych.

2. Dla terenu KDZ ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) parametry drogi - ulicy:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 20 m,

- jezdni – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,0 m,

- chodnik – min. jednostronny o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; proponuje się budowę ścieżki rowerowej o szerokości min. 2 m; dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej łącznie z chodnikiem, o szerokości ustalonej indywidualnie,

2) zachować istniejącą w pasie drogowym zieleń wysoką, w tym szczególnie starodrzew,

3) w pasie drogowym o szerokości większej niż 15 m dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 37.1. **KDL – teren dróg publicznych** przeznaczeniem podstawowym pod drogę/ulicę klasy lokalnej (L1/2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację usług handlu w tymczasowych obiektach budowlanych, takich jak kioski uliczne i pawilony sprzedaży ulicznej itp.

2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

2. Dla terenu KDL ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) parametry drogi - ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (oznaczona na rysunku planu w nawiasach) – od 12 do 20 m,
 - b) jezdni – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 2,75 m,
 - c) chodnik – minimum jednostronny o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, przy czym dla dróg projektowanych o szerokości min. 2 m,
- 2) w granicach pasa drogowego proponuje się sytuować przyuliczne miejsca postojowe w ilości określonej w § 43 planu,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane z drogą, proponuje się realizować jako podziemne,
- 4) dokonać nasadzeń zieleni przydrożnej w formie pasm lub zespołów; proponuje się zieleń sytuować po południowej lub zachodniej stronie jezdni.

§ 38.1. **KDD – teren dróg publicznych** z przeznaczeniem podstawowym pod drogę/ulicę klasy dojazdowej (D1/2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się sytuowanie w pasie drogowym przyulicznych miejsc postojowych,
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu KDD ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) parametry drogi – ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (oznaczona na rysunku planu w nawiasach) – min. 10 m,
 - b) jezdni – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) chodnik – min. jednostronny o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w granicach pasa drogowego proponuje się sytuować przyuliczne miejsca postojowe w ilości określonej w § 43 planu,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane z drogą, proponuje się realizować jako podziemne.

§ 39.1. **KDW – teren dróg wewnętrznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod drogi/ulice klasy dojazdowej (D1/1 lub D1/2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację ulic pieszo - jezdnych,
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz innych obiektów stwarzających zagrożenie dla ruchu drogowego.

2. Dla terenu KDW ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) parametry drogi/ulicy lub ulicy pieszo - jezdnej:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (oznaczona na rysunku planu w nawiasach) - od 6 m do 12 m,

- b) jezdni – min. jednopasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,5 m oraz chodnik – jednostronny o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,

- c) w pasach drogowych o szerokości 6 - 8 m dopuszcza się realizację ulicy pieszo - jezdnej o szerokości jezdni min. 4,5 m,

- 2) w granicach pasa drogowego proponuje się sytuować przyuliczne miejsca postojowe w ilości określonej w § 43 planu,

- 3) ulicę, niezapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m, jednak zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

- 4) ulicę pieszo - jezdnią realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą, lub wprowadzić ruch jednokierunkowy.

§ 40.1. **KDP – teren dróg pieszych**, z przeznaczeniem podstawowym pod ulice piesze z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację ulic pieszo - jezdnych,

- 2) zakaz lokalizacji:

- a) przyulicznych miejsc postojowych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz innych, utrudniających ruch drogowy.

2. Dla terenu KDP ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) ulice pieszo - jezdne – min. 6 m,

- b) ulice piesze - od 3 m do 6 m,

- 2) dla ulicy pieszej (pieszo - jezdnej) należy zapewnić atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń oraz wysokie walory estetyczne nawierzchni, informacji wizualnej i oświetlenia,

- 3) dla ulic pieszo - jezdnych ustala się:

- a) ulica posiadająca dwustronne powiązania z drogami/ulicami publicznymi lub wewnętrznymi – powinna prowadzić ruch jednokierunkowo,

- b) jezdnię realizować bez krawężników; nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu.

§ 41.1. Wyznacza się rezerwy terenu pod rozwój układu komunikacji drogowej, oznaczone symbolem R-KD, z przeznaczeniem pod drogę o szerokości pasa drogowego podanej w nawiasach.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Przeznaczenie terenu na rezerwowane cele możliwe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady modernizacji i rozwoju systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe

§ 42.1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg/ulic publicznych, wewnętrznych oraz dróg pieszych:

1) drogi i ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i KDP należy wyznaczać zgodnie z rysunkiem planu i projektowaną szerokością pasa drogowego, nie mniejszą niż określoną w nawiasach:

a) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w § 36 - 40 parametrów szerokości pasa drogowego w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się etapową przebudowę i budowę dróg/ulic, o których mowa w § 36 - 40, w dostosowaniu do występujących potrzeb,

2) drogi wewnętrzne i służebne, nieoznaczone na rysunku planu:

a) dojazdowe do jednej działki budowlanej nieprzylegającej frontem do dróg/ulic, o których mowa w ust. 1, należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego spełniającej wymagania dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych,

b) dojazdowe do więcej niż jednej działki budowlanej, z których każda nie przylega frontem do dróg/ulic, o których mowa w ust. 1, należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego min. 8 m,

c) dojazdowe do gruntów rolnych – należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego min. 6 m,

d) drogi pożarowe do obiektów – należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W pasach drogowych dróg:

1) należy zachować i uzupełnić istniejące zadrzewienia, w tym szczególnie starodrzew,

2) proponuje się zapewnić w pasie drogowym drogi/ulicy KDL min. 20% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym zieleń wysoką sytuować min. w jednym szpalerze drzew.

§ 43.1. Ustala się ogólne zasady wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) w pasach drogowych dróg/ulic:

a) KDZ - miejsca postojowe lokalizować na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,

b) KDL, KDD i KDW – proponuje się zapewnić min. 1 przyuliczne miejsce postojowe na 5 mieszkań, usytuowanych przy poszczególnych odcinkach dróg/ulic,

2) w granicach działki/nieruchomości:

a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN oraz 1RM, 2RM, MU, MP, 1UC, 2UC i U – min. 2 m.p. na 1 mieszkanie, wliczając garaż,

b) dla terenu MNp i MM – min. 3 m.p. na 1 mieszkanie, wliczając garaż,

c) dla usług:

– kultury – min. 20 m.p. na 100 miejsc siedzących lub użytkowników,

– kultu religijnego - min 1m.p. na 10 - 40 miejsc siedzących,

– gastronomii – 1 m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne,

– oświaty - min. 5 m.p.

– zbiorowego zamieszkania – min. 25 m.p. na 100 łózek,

– sportu – min. 25 mp. na 100 użytkowników,

– biurowych – 1m.p. na 30 - 100 m² pow. użytkowej,

– oraz min. 1 m.p. na 4 pracowników,

d) dla administracji – min. 20 m.p. na 100 pracowników,

e) dla usług bytowych o powierzchni użytkowej oraz dla usług handlu o powierzchni sprzedaży:

– od 0 m² do 100 m² – min. 3 m.p.,

– powyżej 100 m² do 200 m² – min. 5 m.p.,

– powyżej 200 m² do 400 m² - na każde rozpoczęte 50 m² min. 1 m.p.,

– powyżej 400 m² - na każde rozpoczęte 50 m² min. 2 m.p.,

– oraz min. 1 m.p. na 4 pracowników,

f) dla usług rzemieślniczych i technicznych – min. 1 m.p. na 2 pracowników oraz min. 2 m.p. na jedno stanowisko napraw, przy czym liczba miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 5 m.p.,

3) dla terenów UC, UO i UK dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych poza terenem,

4) ilość miejsc postojowych powinna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji i rozwoju systemów infrastruktury technicznej

§ 44.1. Dla terenu objętego planem:

1) ustala się:

a) uzbrojenie w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną, powiązane z gminnymi systemami infrastrukturalnymi,

b) możliwość uzbrojenia w sieć kanalizacji deszczowej i telekomunikacyjnej,

2) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, przy uwzględnieniu wymagań dla dróg publicznych na terenach zabudowanych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju sieci wodociągowej i systemu zaopatrzenia w wodę:

1) dla celów bytowych i technologicznych – z sieci rozdzielczej wsi, istniejącej i rozbudowanej, w oparciu komunalne ujęcie wody,

2) dla celów technologicznych – dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody, siecią zakładową, przy zachowaniu wymogów § 53 ust. 4 planu i przepisów odrębnych,

3) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych – z sieci rozdzielczej, o parametrach zapewniających wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju sieci kanalizacyjnej, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków:

1) bytowych i komunalnych – centralnym systemem kanalizacji sanitarnej na komunalną oczyszczalnię ścieków; do czasu realizacji centralnego systemu odbioru i oczyszczania ścieków, na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, dopuszcza się:

a) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków w przydomowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, zrealizowanych dla obsługi budynków lub ich zespołów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych,

b) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia,

2) przemysłowych – poprzez zorganizowany system kanalizacji zakładowej do centralnego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, o której mowa w ust. 3 pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi; do czasu realizacji centralnego systemu odbioru i oczyszczania ścieków dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia,

3) opadowych i roztopowych – do gruntu na terenie własnym, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, lub do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4,

4) opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych, baz transportowych, dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i składowania - do własnych urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych oraz do kanalizacji deszczowej lub wód lub do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) pozostawia się istniejące sieci elektroenergetyczne średnich napięć z możliwością przebudowy lub skablowania linii napowietrznych; na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w miarę możliwości i potrzeb, linie należy wykonać jako podziemne, w tym szczególnie na terenach zabudowanych centrum usługowego wsi (UC), terenu usług (U), placu publicznego (KP), terenach rekreacyjno - sportowych (ZP i ZS) oraz terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej (MNp),

2) dopuszcza się etapową budowę nowej sieci oraz lokalizację stacji transformatorowych na terenie odbiorcy w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb odbiorców przemysłowych, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną,

3) nowe stacje transformatorowe winny uwzględniać zwiększone zapotrzebowanie mocy na potrzeby grzewcze.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

2) proponuje się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) do celów grzewczych i technologicznych - bezprzewodowy, ze zbiorników stacjonarnych dopuszczalnych do usytuowania na działkach o powierzchni min. 800 m².

7. Dostęp do usług telekomunikacyjnych – poprzez rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej, kanalizacją kablową. Zakaz sytuowania na obszarze objętym planem anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej.

8. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

1) komunalnymi – na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko - chemicznego, oraz bezpieczny dla środowiska,

2) niebezpiecznymi i przemysłowymi – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; odpady gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia,

3) nie stosuje się przepisów o odpadach w stosunku do mas ziemnych i skalnych, usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, realizowanych zgodnie ustaleniami planu, oraz wykorzystywanych do niwelacji i rekultywacji terenów zdegradowanych w Gminie Zębowice.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 45. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia ludzi na obszarze objętym planem:

1. W zakresie ochrony środowiska:

1) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi, można

sytuować na terenie oznaczonym symbolem, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) 3MN i 4MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1RM i 2RM – zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej,

c) MU – zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) MP – zabudowy mieszkaniowo - rzemieślniczej,

e) U – zabudowy usługowej w zieleni,

f) RR- terenach rolniczych,

g) PS – składów i magazynów,

2) na całym obszarze objętym planem:

a) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania obligato­ryjnie,

c) wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają:

a) przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,

b) stosowania rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę chronioną, w tym szczególnie na tereny oznaczone symbolem U, ZP, WS, ZL i RZ,

2) istniejące przedsięwzięcia, mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności gospodarczej, w przypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem i promieniowaniem niejonizującym:

1) w zakładach produkcyjnych oraz usługowych stosować rozwiązania techniczne i technologiczne ograniczające emisję hałasu do środowiska,

2) zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, tereny oznaczone symbolem:

a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN, a także MNp i MM – są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

c) MP i MU – są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

d) U, 1UC i 2UC – są terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

e) ZP – jest terenem rekreacyjno - wypoczynkowym poza miastem,

f) RM – jest terenem zabudowy zagrodowej,

3) dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się,

4) ustala się potencjalny zasięg uciążliwego oddziaływania terenu komunikacji kolejowej KK wielkości 100 m od granicy terenu zamkniętego – dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem hałasu i wibracji; ww. rozwiązania proponuje się stosować także w budynkach mieszkalnych usytuowanych w odległości mniejszej niż 20 m od drogi oznaczonej symbolem KDZ,

5) na całym obszarze objętym planem zabrania się sytuowania anten telefonii komórkowej.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) na terenie RZ:

a) roboty budowlane ziemne proponuje się prowadzić w okresie jesienno - zimowym,

b) zakaz czasowego deponowania i składowania mas ziemnych, substancji ropopochodnych, odpadów oraz innych substancji, mogących zanieczyszczać powierzchnię ziemi,

2) miejsca czasowego gromadzenia odpadów innych niż komunalne zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

4. W zakresie ochrony powietrza:

1) stosować środki techniczne i technologiczne zapobiegające i ograniczające emisję zanieczyszczeń do powietrza,

2) wyklucza się lokalizację działalności, które mimo zastosowania dostępnych technik, nie gwarantują dotrzymania standardów emisyjnych substancji do powietrza oraz wartości odniesienia, określonych przepisami odrębnymi,

3) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji nieorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

5. W zakresie ochrony wód:

1) na terenie oznaczonym symbolem RZ wykluczyć stosowanie nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności,

2) na terenach magazynowo - składowych, usług technicznych i rzemieślniczych, parkingach i innych powierzchniach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, nakazuje się:

a) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed wpływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

b) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,

3) zakaz:

a) lokalizacji obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów od-

rębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,

- b) lokalizacji na otwartym terenie składowisk substancji i materiałów mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód,
- c) rolniczego wykorzystania ścieków.

§ 46.1. Na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Strobrowsko - Turawskie, oprócz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały obowiązują przepisy odrębne, w tym szczególnie zakazy i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

2. W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Wojewodę Opolskiego, a jeżeli to nie jest możliwe – Wójta Gminy.

3. Wskazuje się lokalizację pomnika przyrody ożywionej oraz ustala się jego ochronę aż do samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia – miłorząb dwuklapowy (*Ginkgo biloba*) – nr rej. 363, oraz zakazuje się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu i sąsiedniego terenu, w sposób mogący szkodzić pomnikowi przyrody,
- 2) wykonywania prac ziemnych w obrębie bryły korzeniowej,
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te mogą wpłynąć na stan obiektu,
- 5) umieszczania tablic reklamowych.

4. Ustala się ochronę pojedynczych drzew i grup drzew, wskazanych na rysunku planu, oraz wprowadza się dla nich zakazy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 - 5.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 47.1. Ustala się granice strefy B - ochrony konserwatorskiej, obejmującej XVIII – XIX -wieczną zabudowę wsi położoną wzdłuż ul. Oleskiej–Murka oraz zespół zabudowy pałacowo -folwarcznej wraz z parkami i stawem gospodarczym.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, ustala się nakaz:

- 1) zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej:
 - a) historycznego przebiegu i przekroju traktu ulicowego ul. Oleskiej z ukształtowanym, zewnętrznym pasem zieleni wysokiej,

- b) historycznych zasad kształtowania brył i usytuowania budynków, w tym szczególnie zachowania zabudowy kamienicowej w półzwartej lub zwartej pierzei zabudowy, linii zabudowy, kształtu rzutu i gabarytów budynków, geometrii dachu, tradycyjnych materiałów wykończeniowych i wystroju elewacji,

- c) historycznych dominant przestrzennych – kościoła oraz pałacu,
- d) historycznych zespołów zieleni, oznaczonej symbolem 1ZP i 2ZP wraz ze stawem gospodarczym,

- 2) kontynuowania, w przypadku lokalizacji nowych budynków, historycznych zasad usytuowania na działce, zasad kształtowania rzutu i bryły budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b,

- 3) dostosowania wystroju i nawierzchni historycznego traktu ul. Oleskiej - Murka do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb,

- 4) ochrony historycznych elementów małej architektury, w tym szczególnie posągów, rzeźb, krzyży, kapliczek i tablic pamiątkowych, oraz dostosowanie nowych elementów małej architektury do wymogów konserwatorskich,

- 5) osłabienia negatywnego oddziaływania obiektów dysharmonijnych i wybudowanych współcześnie, w tym szczególnie domu kultury, poprzez dostosowanie geometrii dachu i wystroju elewacji do miejscowej tradycji.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego, wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kolorystyka elewacji budynków usytuowanych w granicach strefy B winna respektować historyczny charakter zabudowy; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych.

5. Elementy informacji wizualnej, umieszczane na elewacjach budynków (reklamy, szyldy) wymagają dostosowania do charakteru budynku i istniejących szyldów i reklam na sąsiednich budynkach – projekt przedstawiony na zdjęciach budynku obejmujących zabudowę sąsiednią podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 48.1. Wskazuje się obiekty zabytkowe, ujęte w rejestrze zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) zespół pałacowy, w tym pałac, park przypałacowy i pozostałości parku pałacowego - 3 aleje grabowe, ul. Oleska 5 (nr rej. 1037/65 i 128/85 z 1965 r. i 1985 r.)

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

2. Przedmiotem ochrony w pałacu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jest ukształtowanie historycznej bryły

budynku, konstrukcja, wewnętrzny układ komunikacyjny, geometria i pokrycie dachu, podziały oraz wystrój architektoniczny elewacji, w tym szczególnie materiał wykończeniowy i detal architektoniczny (gzymsy, kształt oraz obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa) oraz bezpośrednie jego otoczenie w granicach działki, w tym szczególnie starodrzew.

3. Dokonanie zmian przeznaczenia zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i innych robót budowlanych oraz podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W otoczeniu zabytku wszelkie prace ziemne należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym ds. spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 49.1. Niniejszym planem obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe, wskazane na rysunku planu, które jednocześnie ujmują się w gminnej ewidencji zabytków:

Lp	Obiekt	Adres
1	dom (mur.)	ul. Astrów 3
2	dom (mur.)	ul. Astrów 8
3	dom (mur.)	ul. Borowiańska 1-7
4	dom (mur.)	ul. Borowiańska 9
5	dom (mur.)	ul. Borowiańska 11
6	dom (mur.)	ul. Borowiańska 13
7	dom (mur.)	ul. Borowiańska 15
8	dom (mur.)	ul. Borowiańska 19
9	dom (mur.)	ul. Bratków 2
10	pawilon, ob. budynek administracyjny (drewn.)	ul. Dobrodzieńska 2 ob. ul. Eichendorffa 4
11	dom (mur.)	ul. Dobrodzieńska 3
12	dom (mur.)	ul. Dobrodzieńska 4
13	dom (mur.)	ul. Dobrodzieńska 5
14	dom (mur.)	ul. Dobrodzieńska 6
15	kamienica – ob. budynek Urzędu Gminy (mur.)	ul. Murka 2
16	dom z budynkiem gospodarczym (mur.)	ul. Murka 3
17	budynek gospodarczy (mur.)	ul. Murka 3
18	budynek gospodarczy (mur.)	ul. Murka 4
19	stodoła (mur.)	ul. Murka 4
20	dom (mur.) ob. restauracja	ul. Murka 5
21	dom (mur.)	ul. Murka 7
22	stodoła (mur.)	ul. Murka 11
23	dom (mur.)	ul. Murka 13

24	dom (mur.)	ul. Murka 16
25	stodoła przy domu (mur.-drewn.)	ul. Murka 16
26	dom (mur.)	ul. Murka 19
27	dom (mur.)	ul. Murka 24
28	dom (mur.)	ul. Murka 26
29	dom (mur.)	ul. Murka 26a
30	dom (mur.)	ul. Murka 27
31	dom (mur.)	ul. Murka 32
32	trafostacja	skrzyżowanie ul. Oleska - Murka
33	dom (mur.)	ul. Oleska 2
34	dom (mur.)	ul. Oleska 8
35	dom (mur.)	ul. Oleska 10 A
36	budynek mieszkalno - gospodarczy w zespole folwarcznym (mur.)	ul. Oleska 11
37	budynek inwentarski	ul. Oleska 9-11
38	kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia N.M.P (mur.)	ul. Oleska 15
39	cmentarz wraz kapliczką cmentarną	ul. Oleska 15
40	plebania (mur.)	ul. Oleska 15
41	budynek mieszkalno - gospodarczy (mur.)	ul. Opolska 1
42	dom (mur.)	ul. Opolska 2a
43	dom (mur.)	ul. Opolska 4
44	dom (ob. budynek posterunku policji (mur.)	ul. Opolska 6
45	dom (mur.)	ul. Opolska 7
46	dom (mur.)	ul. Opolska 14
47	dom (mur.)	ul. Opolska 15
48	dom (mur.)	ul. Opolska 17
49	dom (mur.)	ul. Opolska 24
50	dom (mur.)	ul. Opolska 34
51	gorzelnia (dz. 450/5 km.1)	ul. Opolska 35
52	dom (mur.)	ul. Opolska 39/41
53	dom (mur.)	ul. Opolska 47/49
54	dom (mur.)	ul. Opolska 51/53
55	dom (mur.)	ul. Opolska 55
56	jaz (na Libawie)	ul. Opolska (na terenie parku, przy ujściu stawu)
57	stodoła (mur.)	ul. Torowa 1
58	mostek kolejowy (bet.-stal)	ul. Torowa (dz. nr 132)

2. Przedmiotem ochrony w budynkach, wymienionych w ust. 1, jest ukształtowanie historycznej bryły budynku, geometria dachu, podziały i wystrój architek-

toniczny elewacji, w tym szczególnie materiał wykończeniowy, detal architektoniczny oraz kształt otworów drzwiowych i okiennych oraz podziały wewnętrzne stolarki okiennej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Pozwolenia na dokonanie zmian sposobu użytkowania obiektu, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50.1. Ustala się częściową ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, zrealizowanych przed 1945 rokiem, wskazanych na rysunku planu budynków:

1) budynku dawnej obory, budynku gospodarczego i spichlerza w przypałacowej zabudowie folwarcznej,

2) starego domu mieszkalnego w przypałacowej zabudowie folwarcznej, usytuowanego przy budynku mieszkalnym ul. Opolska 36.

2. Ochrona budynków, o których mowa w ust. 1, obejmuje ukształtowanie bryły budynku, geometrię dachu, podziały i detale architektoniczne elewacji frontowej budynku oraz materiał wykończeniowy.

3. Proponuje się aby przebudowę i remont budynków, o których mowa w ust. 1, powodujące zmiany w elementach objętych ochroną, określonych w ust. 2, podejmować po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. O potrzebie uzyskania opinii decyduje inwestor.

§ 51.1. Stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej.

2. W obrębie terenu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, oraz ich rejonie wszystkie prace ziemne, w tym także wykonanie zadrzewienia lub zalesienia terenu, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym ds. ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Na pozostałym obszarze, objętym planem, w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 52.1. Ustala się tereny publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) 1UO i 2UO – tereny usług publicznych edukacji,
- 2) 1ZP - tereny zieleni parkowej,
- 3) ZS - tereny zieleni urządzonej,
- 4) KP – tereny placów publicznych,

5) KDZ i KDL – tereny dróg publicznych, zbiorczych i lokalnych, na odcinkach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej typu B.

2. Tereny oznaczone symbolem 1UO, 2UO, 1ZP i KP uznaje się za tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

3. Dla terenów publicznych, o których mowa w ust. 1, oprócz ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów na terenie ZS,

b) znaków oraz planów informacji wizualnej,

c) tymczasowych obiektów usługowo - handlowych i sanitarnych na czas organizacji imprez masowych i okolicznościowych,

2) zakaz:

a) wygradzania terenu oznaczonego symbolem KP, 1ZP i ZS od strony dróg/ulic,

b) lokalizacji budynków/wiat blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych obiektów budowlanych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,

3) obowiązek zapewnienia:

a) dostępności osobom niepełnosprawnym do urządzeń komunikacji (placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, miejsc parkingowych) oraz do obiektów usług publicznych i terenów zieleni urządzonej,

b) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i zieleni towarzyszącej oraz zachowania ujednoliconego ich charakteru i wysokich walorów estetyczno - krajobrazowych, dostosowanych do warunków lokalnych i wymogów konserwatorskich.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 53.1. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, oraz zakaz:

1) grodzenia nieruchomości przyległych do linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych oraz rowów w odległości mniejszej, niż określono przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,

2) wznoszenia w pobliżu rzeki Libawy i stawu gospodarczego, oznaczonych symbolem WS, obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wody,

3) sytuowania nowych budynków i tymczasowych obiektów małej gastronomii w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych, oznaczonych symbolem WS.

2. Od granic terenu komunikacji kolejowej KK:

1) dla zadrzewień i zakrzewień, z wyłączeniem drzew, których wysokość może przekraczać 10 m, zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi,

2) obiekty budowlane sytuować, w stosunku do skrajnego toru kolejowego oraz do granicy terenów kolejowych, w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi,

3) w pasie terenu o szerokości 5 m ustala się zakaz sytuowania obiektów budowlanych mogących utrudnić prowadzenie kolejowej drogi technologicznej.

3. Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV zachować odległości określone w przepisach odrębnych.

4. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do 50 m wokół jego granic, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 54. Dla terenów objętych planem ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,

2) zgodność, o której mowa w ust. 1, dotyczy:

a) zapewnienia dostępu do drogi/ulicy,

b) możliwości doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,

c) zachowania szczegółowych ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i warunków ppoż, wymaganych przepisami odrębnymi,

d) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno - technicznej oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, w tym wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia; granice działek można korygować wzdłuż linii rozgraniczających określonych orientacyjnie w przypadkach określonych w § 7 ust. 1 pkt 3 planu.

4. Na terenach oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, RM i MU – proponuje się dokonać regulacji granic między sąsiednimi działkami, w przypadku gdy na jednej z nich istniejący budynek mieszkalny jest usytuowany w granicy działki, a działka sąsiednia w stanie istniejącym jest niezabudowana.

5. Podział na działki budowlane dokonać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z określonymi poniżej zasadami dla terenów oznaczonych symbolem:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN:

a) dla budynków wolnostojących:

- szerokość frontu działki – od 18 m do 25 m,

- powierzchnia działki - od 600 m² do 1600 m²,

b) dla budynków bliźniaczych:

- szerokość frontu działki – od 14 m do 18 m,

- powierzchnia działki - od 600 m² do 1200 m²,

2) MNp - dla budynków wolnostojących:

- szerokość frontu działki – od 20 m do 35 m,

- powierzchnia działki – od 900 m² do 1800 m²,

2) MP:

a) szerokość frontu działki – od 25 m do 45 m,

b) powierzchnia działki – od 1200 m² do 2500 m²,

3) UC – centrum usługowego wsi:

a) szerokość frontu działki – od 12 m do 25 m,

b) powierzchnia działki – od 400 m² do 1400 m²,

5) RM wydzielone działki:

a) pod zabudowę zagrodową:

- szerokość frontu działki – min. 25 m,

- powierzchnia działki – min. 1200 m²,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- szerokość frontu działki – min. 20 m,

- powierzchnia działki - od 800 m² do 1400 m²,

6) MM:

a) szerokość frontu działki – od 30 do 80 m,

b) powierzchnia działki - min. 2500 m².

6. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek, niż określone w ust. 5, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem terenu objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o przeznaczeniu określonym planem. Wydzielona działka musi umożliwić spełnienie warunków zabudowy i zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych planu.

7. Proponuje się aby kąt położenia granicy działek dla zabudowy jednorodzinnej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, wynosił 90°, jednak nie był mniejszy niż 60°.

8. W przypadku podziału nieruchomości, z wyjątkiem ust. 9, na których usytuowany jest obiekt:

1) ujęty w rejestrze zabytków, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków,

2) proponuje się stosować przepisy odrębne także dla nieruchomości, na których usytuowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

9. Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów terenu 1ZP, 2ZP i U, w liniach rozgraniczających ustalonych rysunkiem planu.

10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania nieruchomości:

1) dopuszcza się procesy scalania nieruchomości na terenach objętych planem, gdy istniejąca wielkość i geometria działki uniemożliwia jej wykorzystanie i racjonalne zagospodarowanie dla celów określonych w planie, zgodnie z jego ustaleniami,

2) scalenie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczonych ściśle.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 55.1. Do spraw z zakresu planowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, z wyłączeniem przypadków naruszających wymogi przepisów prawa budowlanego.

§ 56.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) KP, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW i KDP – 5%,
- 2) UO, ZS, 1ZP i ZC - 10%,

3) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, MNp, RM i MM - 20%,

4) MU, MP, UC, U i PS - 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 opłata nie będzie pobierana.

§ 57. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 58. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 4, poz. 7 z dnia 29 stycznia 1999 r.).

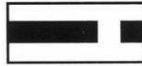
§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Zębowic.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Gabriela Buczek

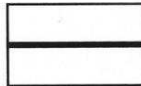
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIX/143/2008
Rady Gminy Zębowice
z dnia 20 listopada 2008 r.

OZNACZENIA

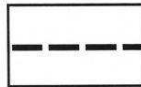


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. OZNACZENIA REGULACYJNE

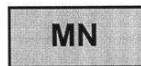


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE
ŚCIŚLE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE
ORIENTACYJNIE

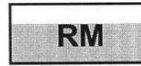
2. PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ISTNIEJĄCE



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PROJEKTOWANE



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWO-MIESZKANIOWEJ



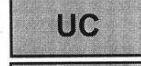
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ



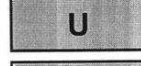
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



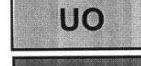
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-RZEMIEŚLNICZEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ CENTRUM
USŁUGOWEGO WSI



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



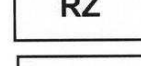
TERENY USŁUG PUBLICZNYCH EDUKACJI



TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO



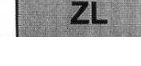
TERENY ROLNICZE



TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH



TERENY SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ

	TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY CMENTARZY
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
	TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG PIESZYCH
	REZERWY TERENU POD ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACJI DROGOWEJ

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

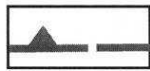
	LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
	OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA GŁÓWNEJ KALENICY DACHU

4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

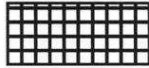
	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
--	-------------------------------------



4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



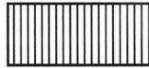
STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



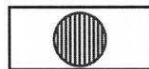
OBIEKTY I TERENY ZABYTKOWE - UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW



OBIEKTY ZABYTKOWE- UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



OBIEKTY WYKAZUJĄCE CECHY ZABYTKOWE

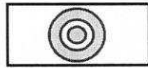


STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI
WOJEWÓDZKIEJ SŁUŻBY OCHRONY ZABYTKÓW

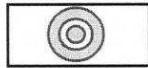
5. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-
TURAWSKIE - OBEJMUJĄCY CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ (MIŁORZĄB DWUKLAPOWY)



POJEDYNCZE DRZEWA I GRUPY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ

6. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

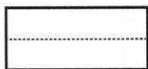


POTENCJALNY ZASIĘG UCIAŹLIWEGO ODDZIAŁYWANIA
LINII KOLEJOWEJ

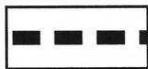


STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA

7. OZNACZENIA POZOSTAŁE



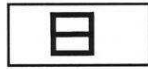
GRANICE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH -
POSTULOWANE



GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO



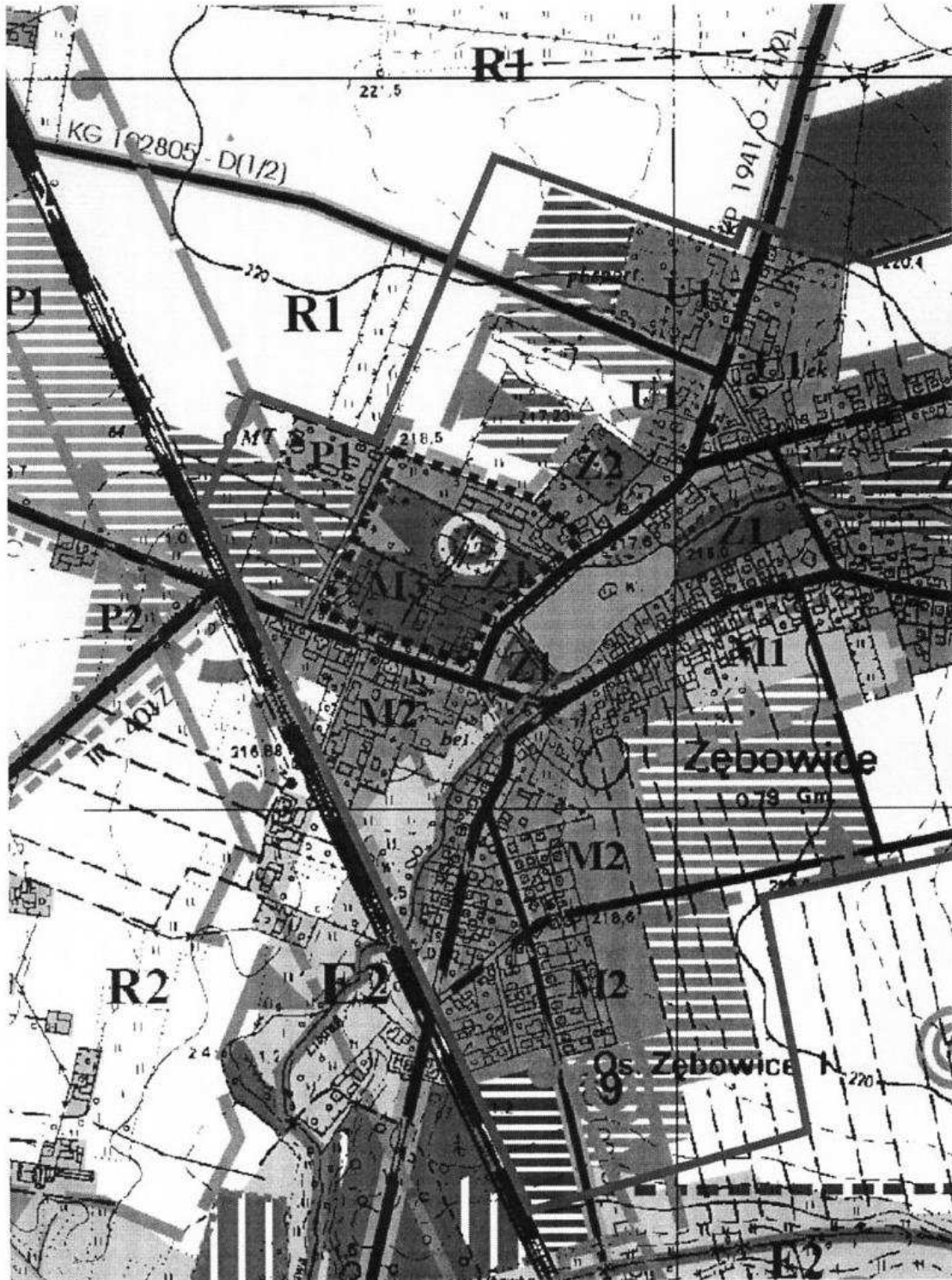
ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV



PROPONOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA BUDYNKÓW

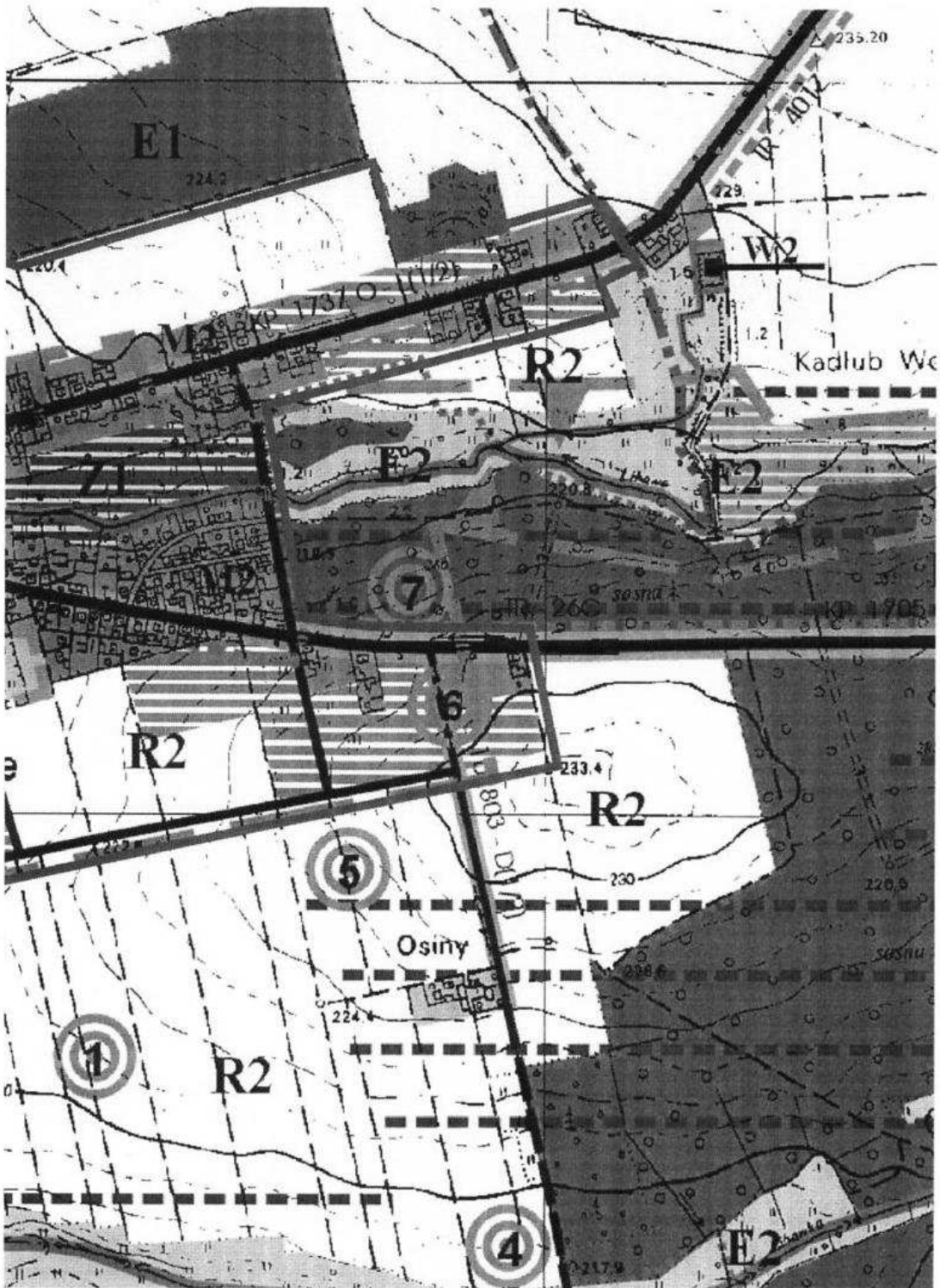


WYRYS ZE STUDIUM

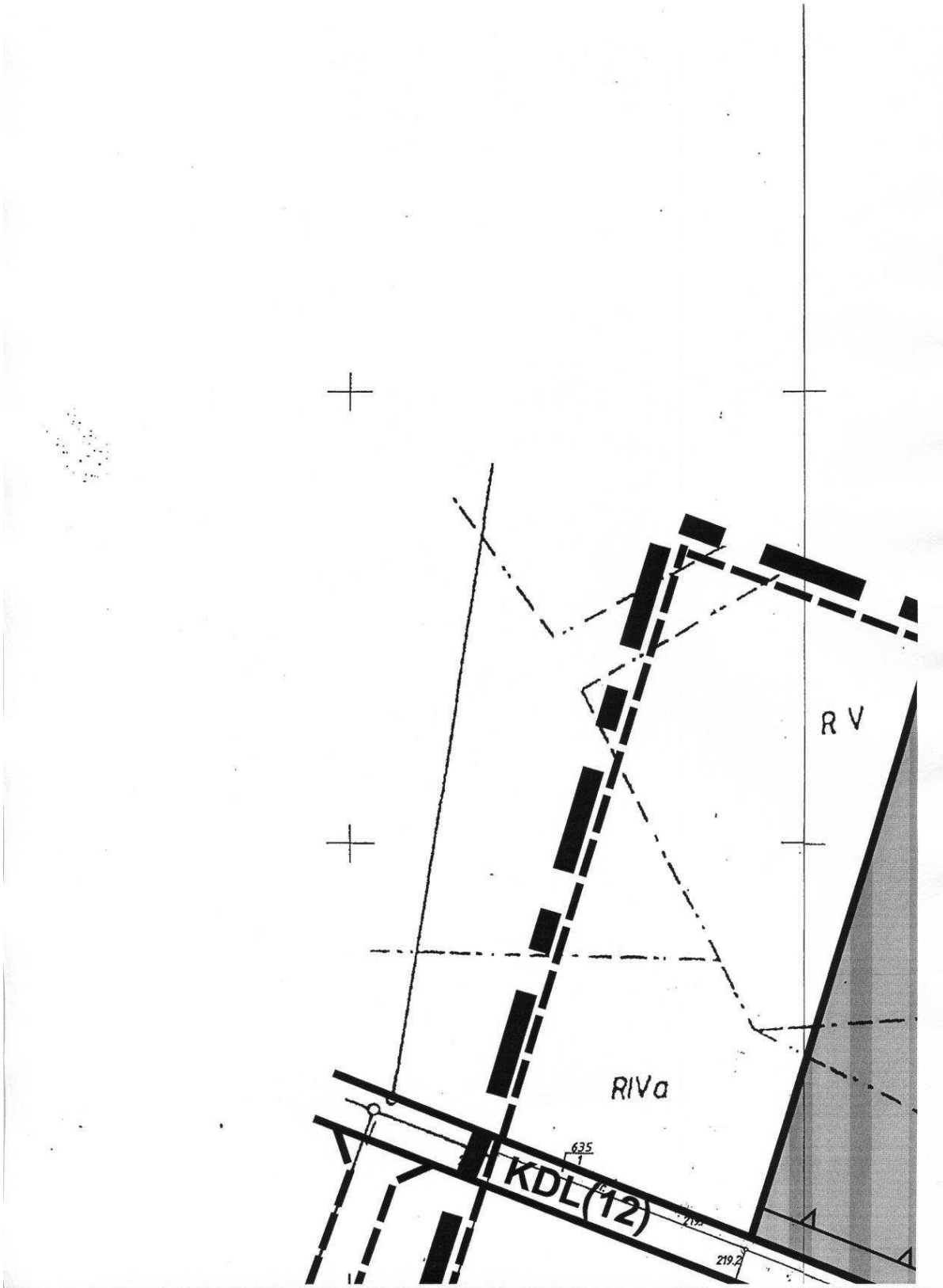


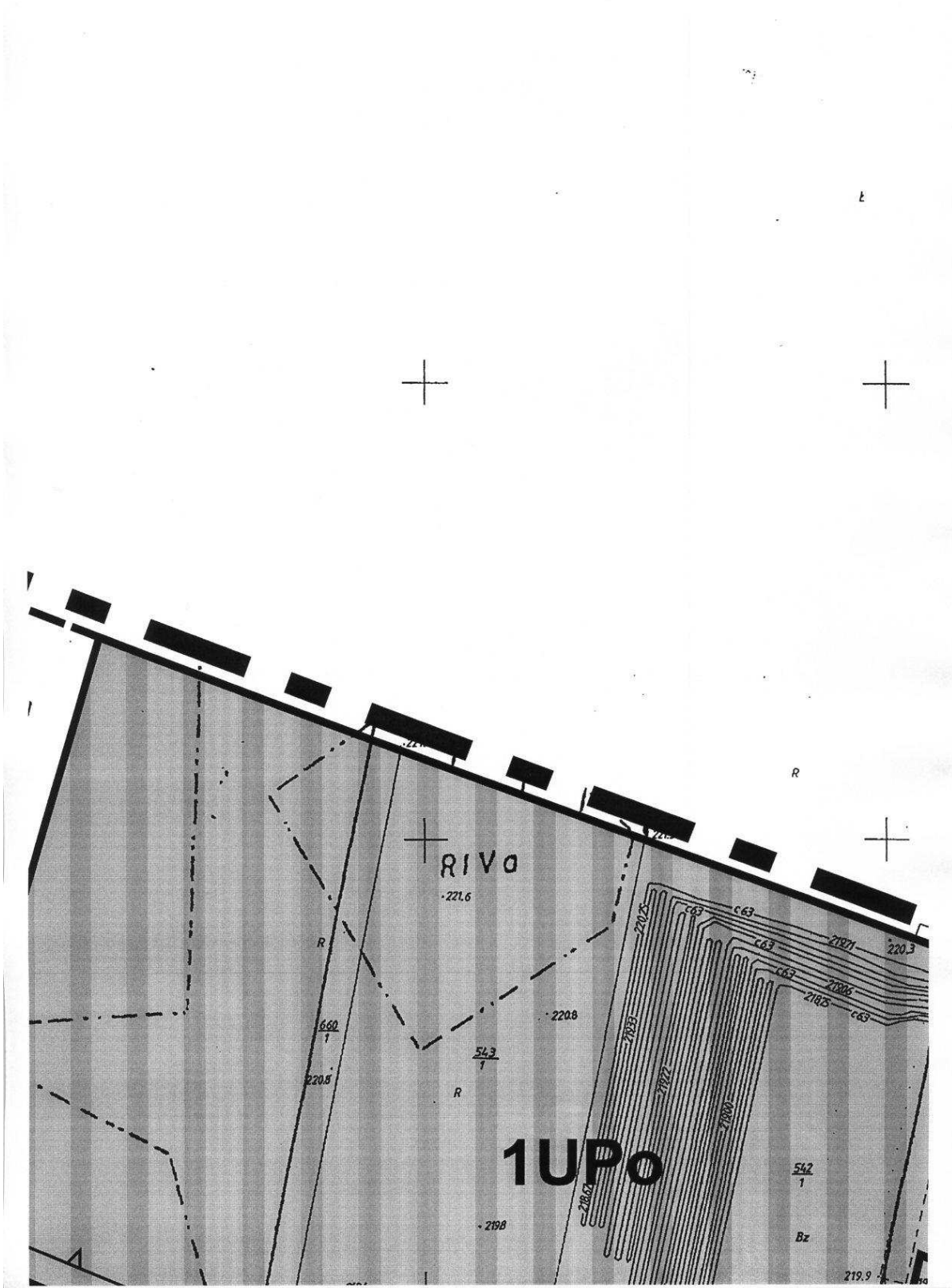
— GRANICE TERENU OBJ

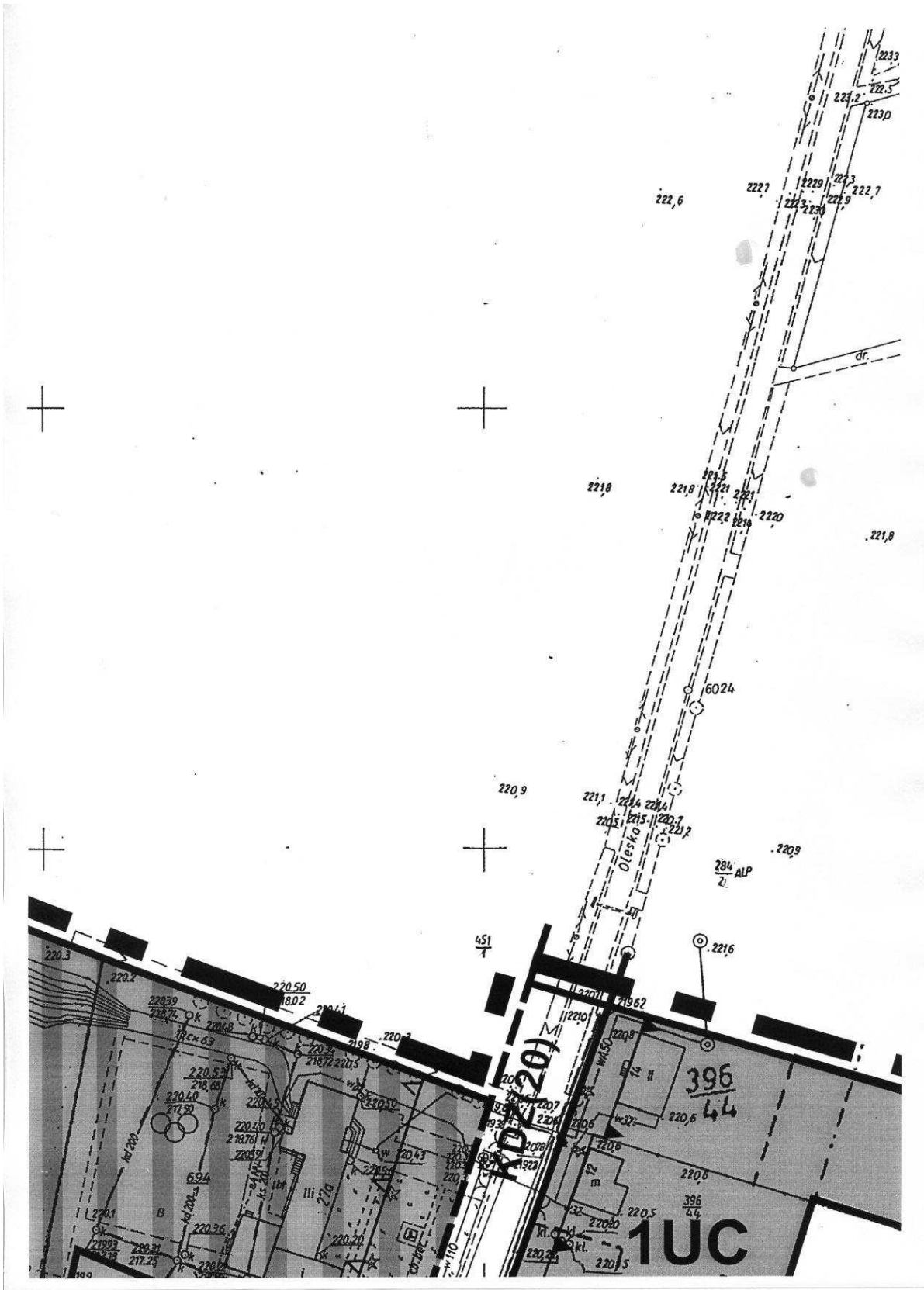
IUM skala 1 : 10 000

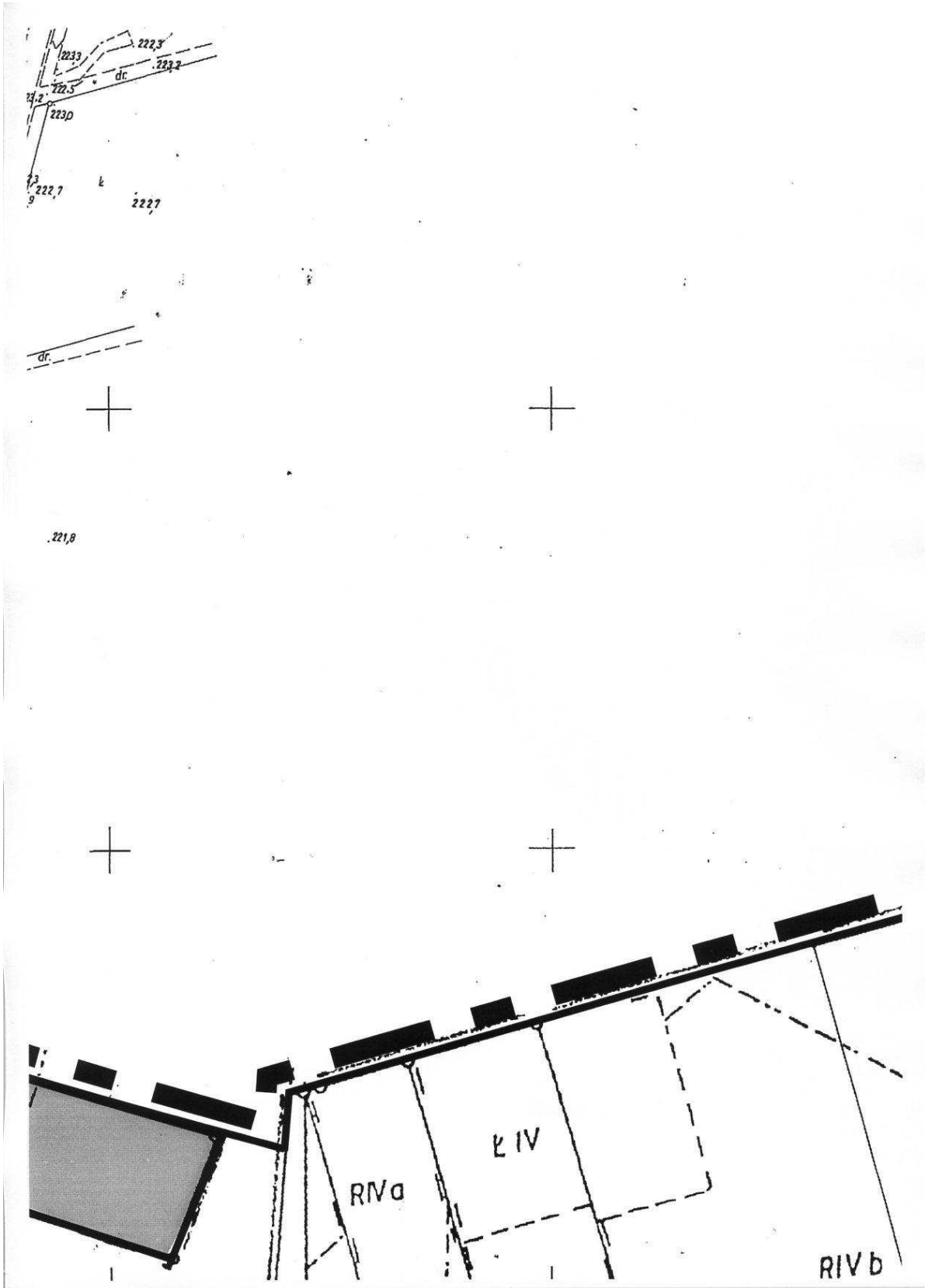


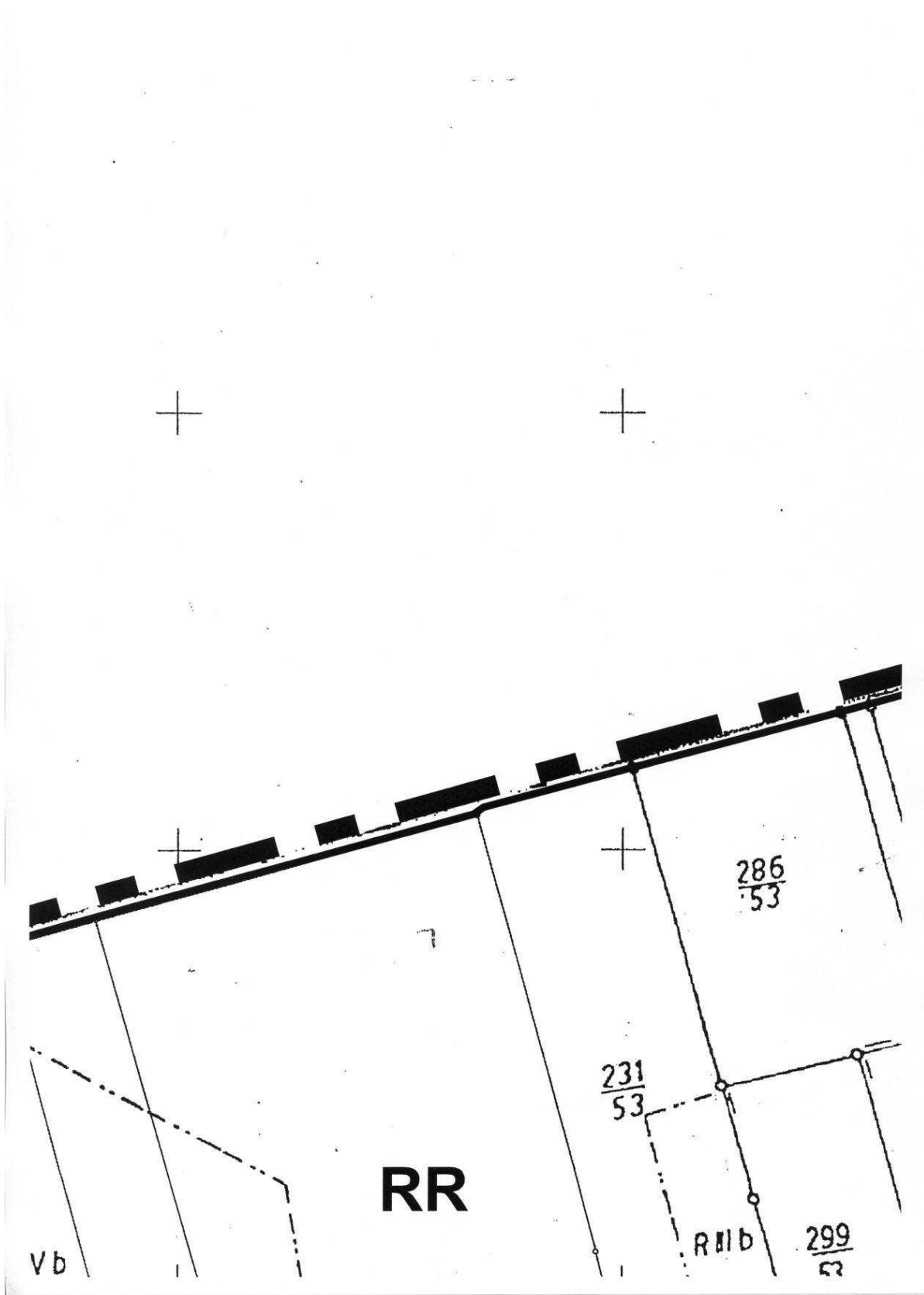
OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

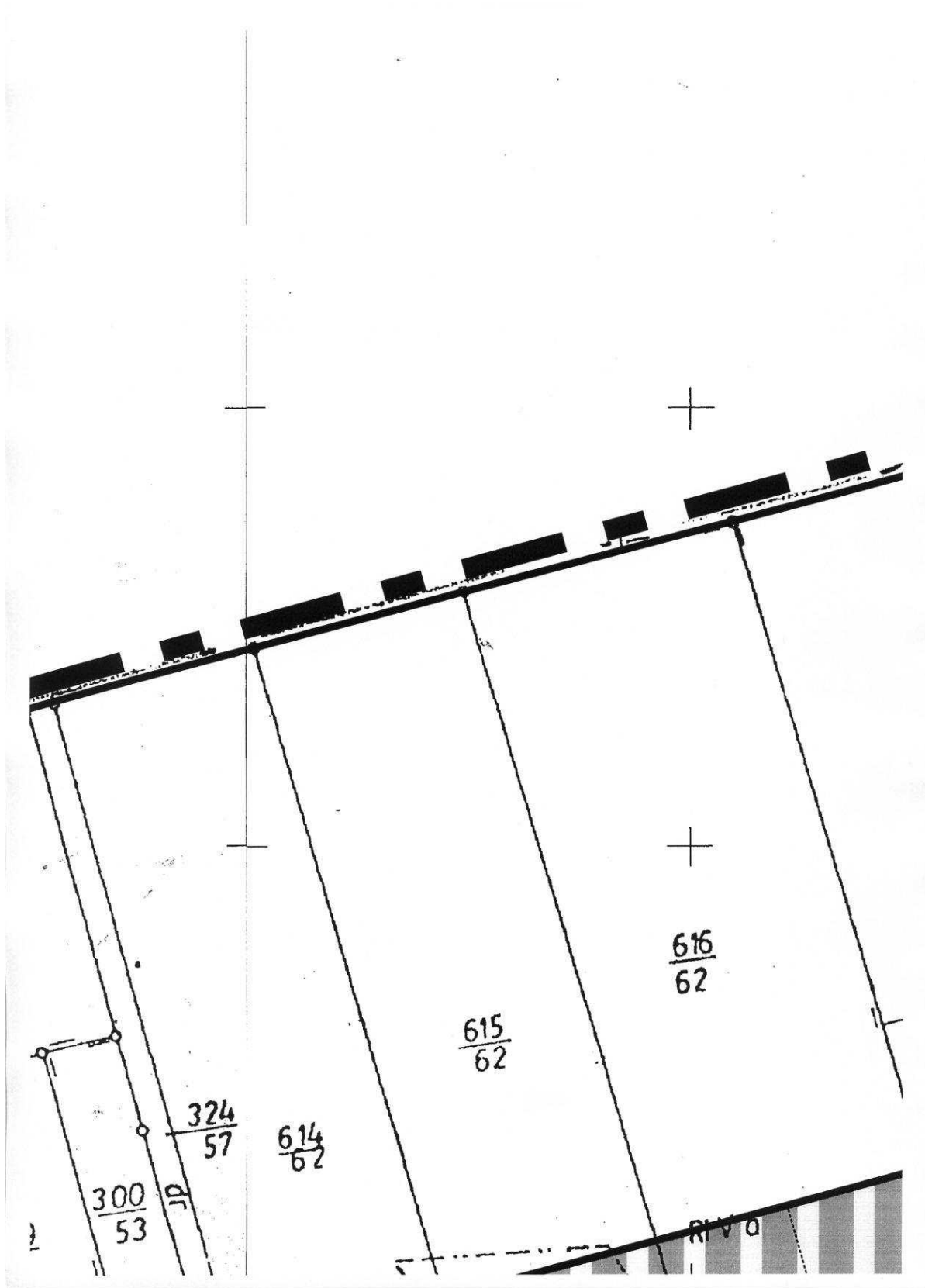


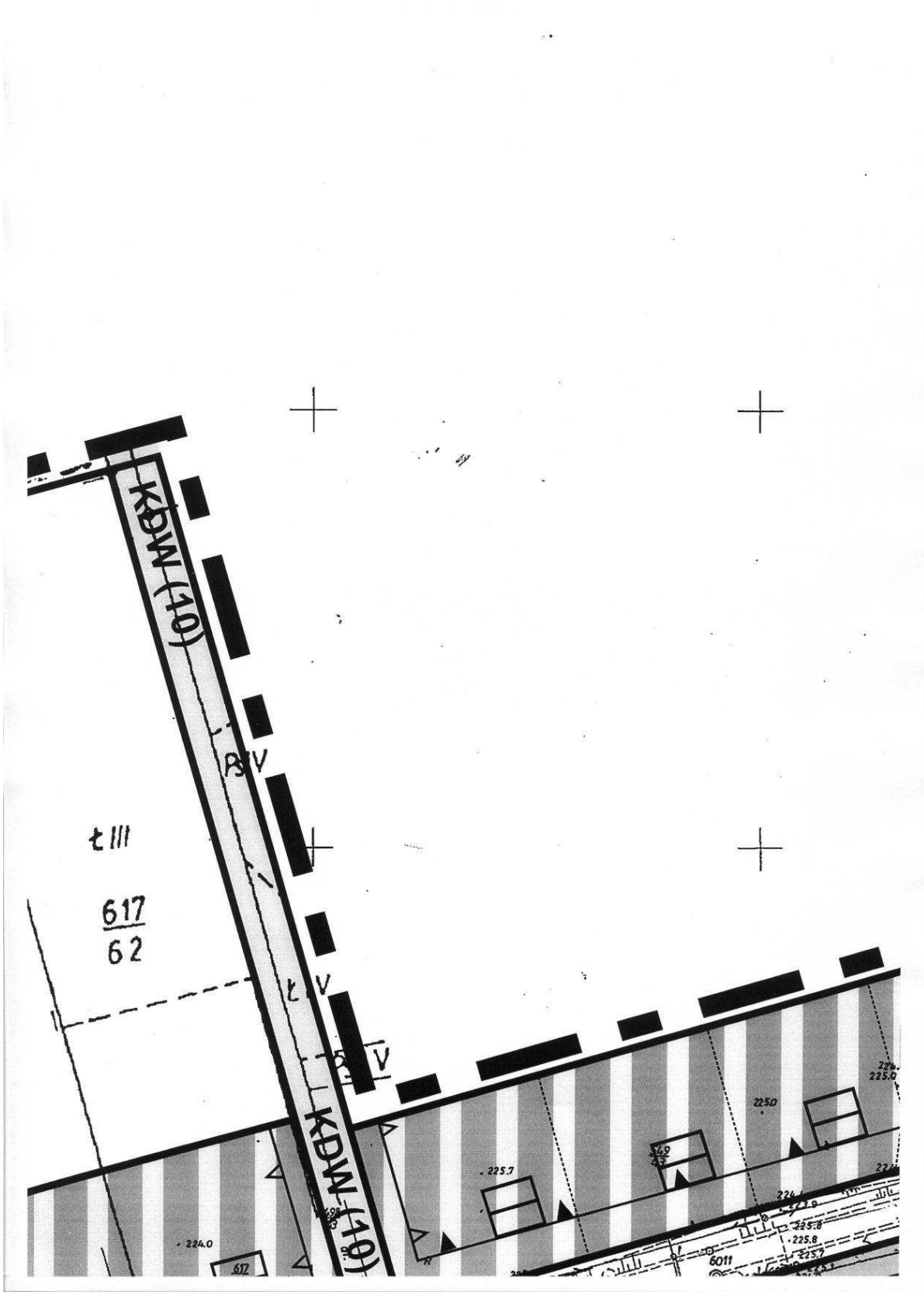


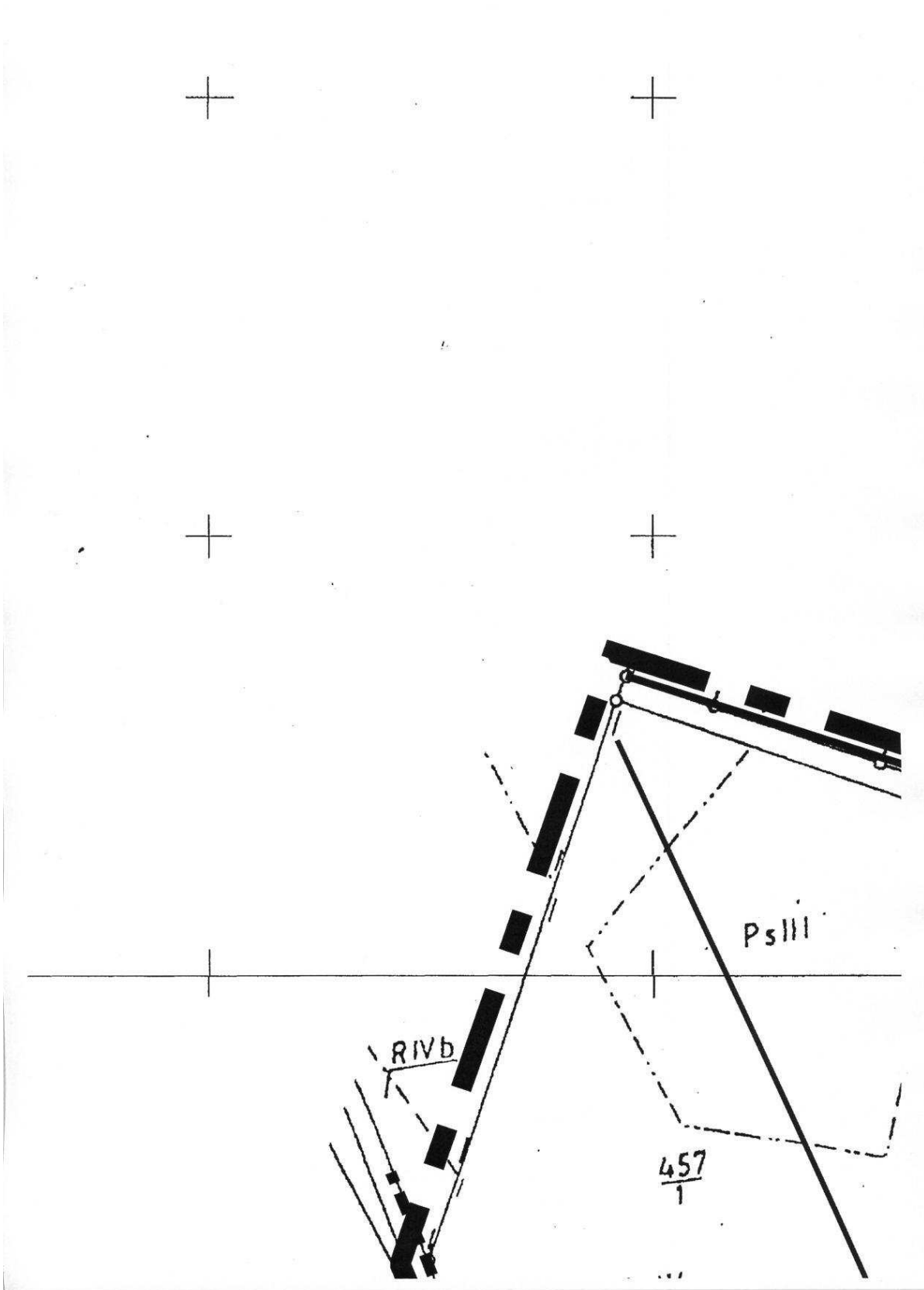


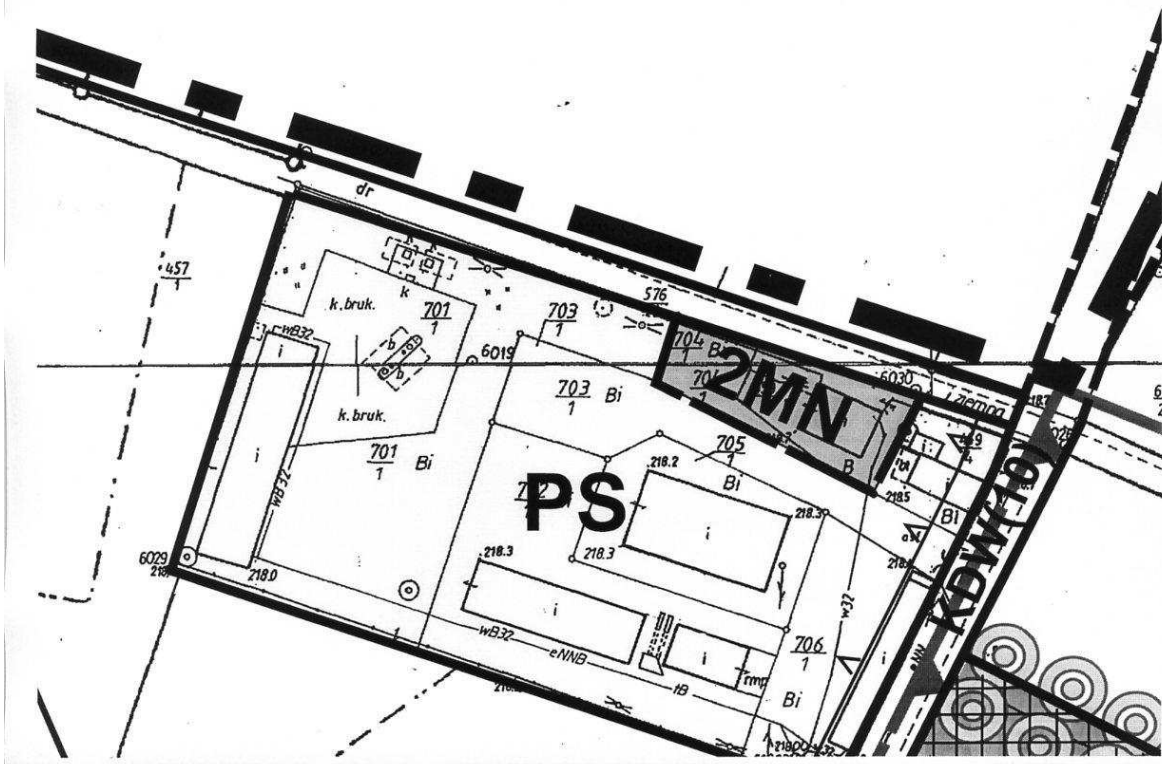


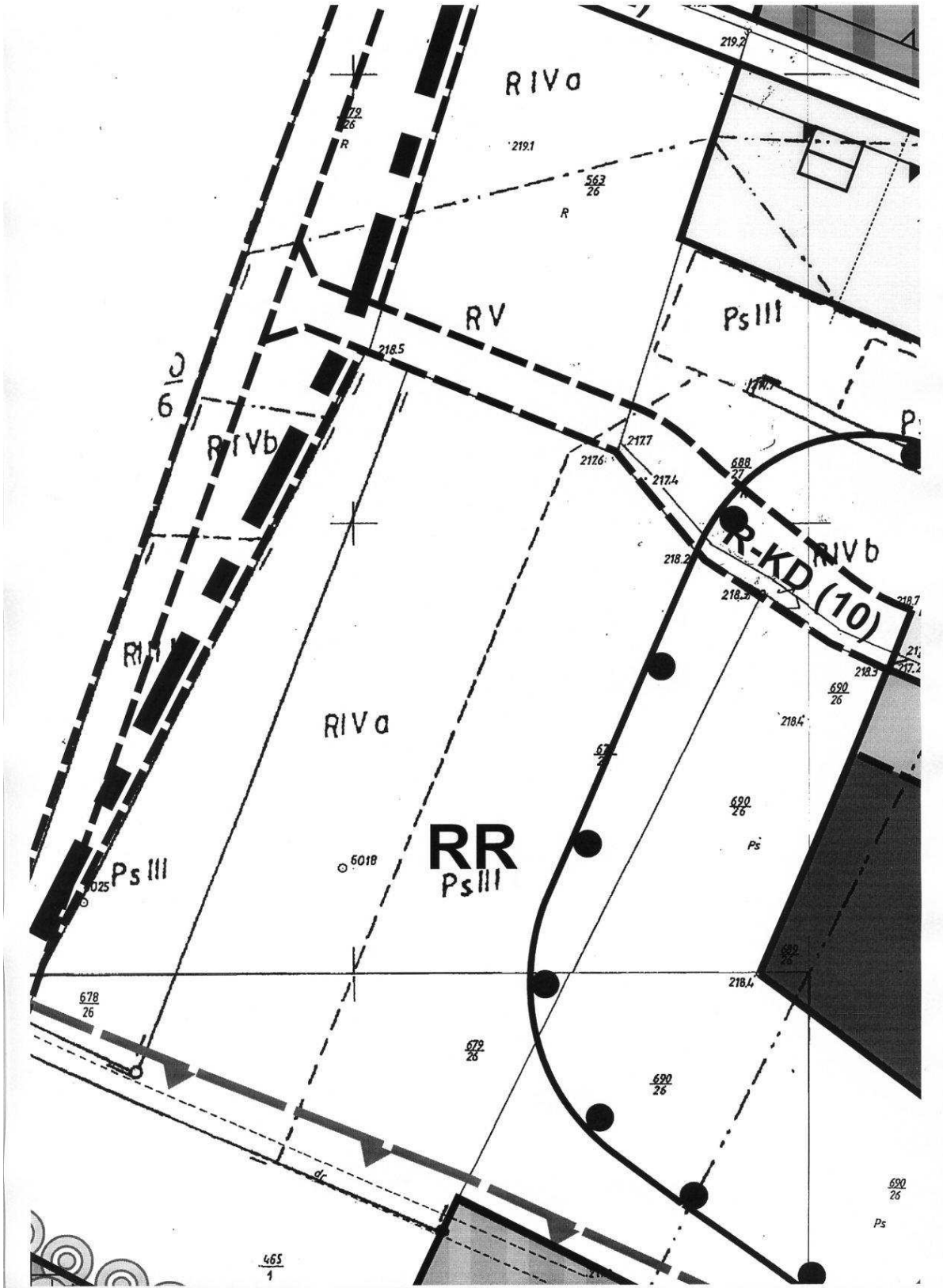


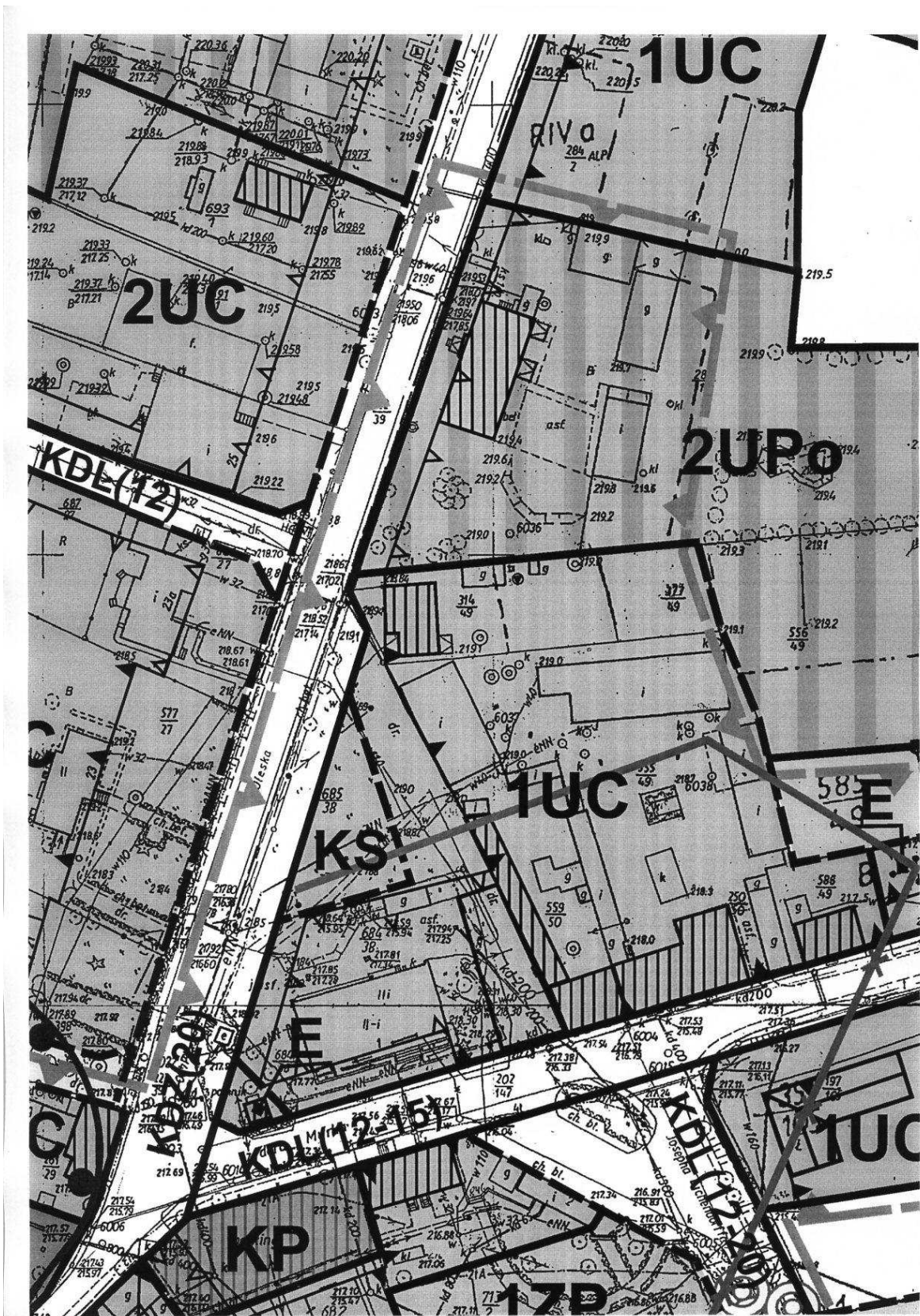


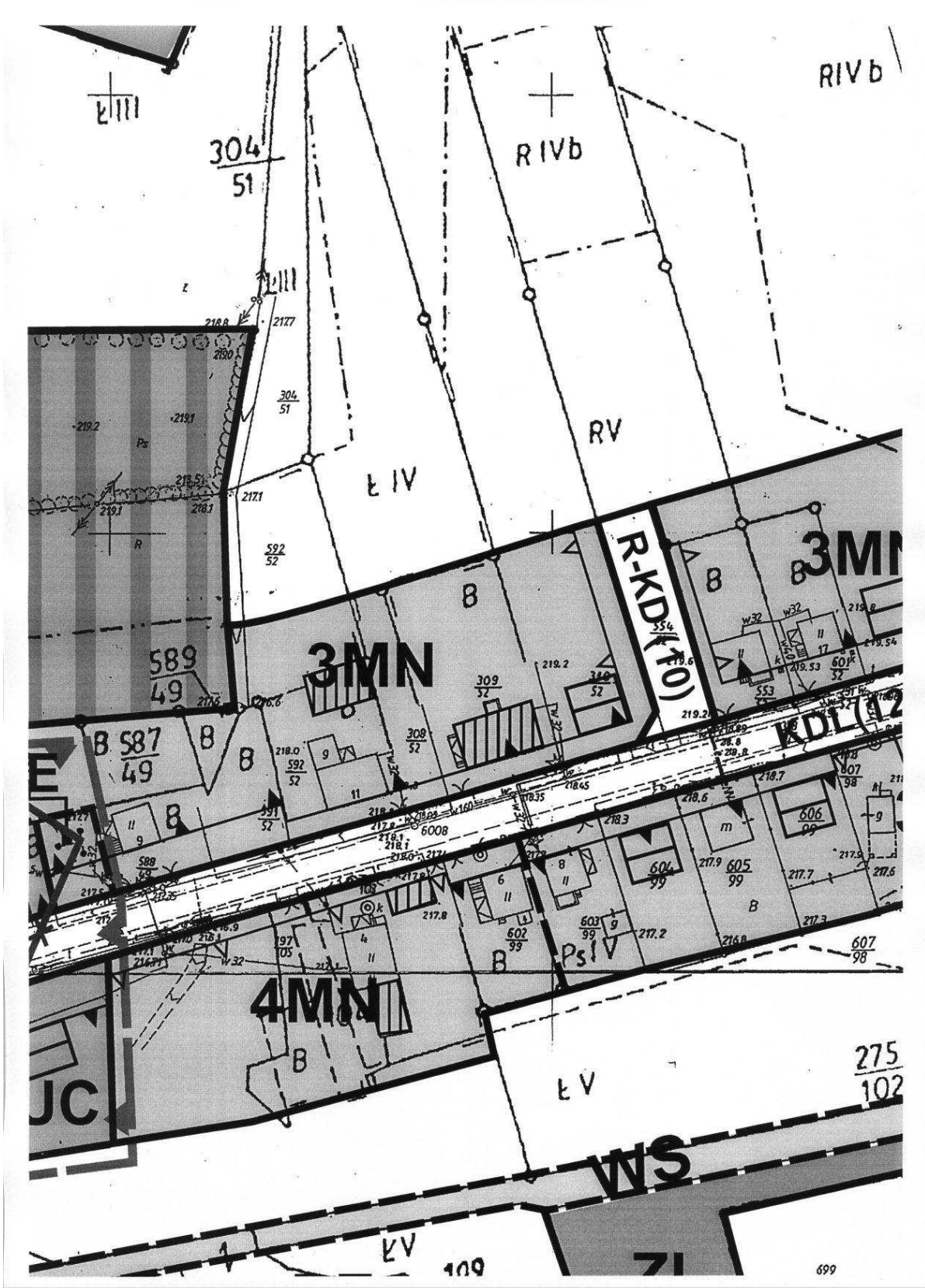


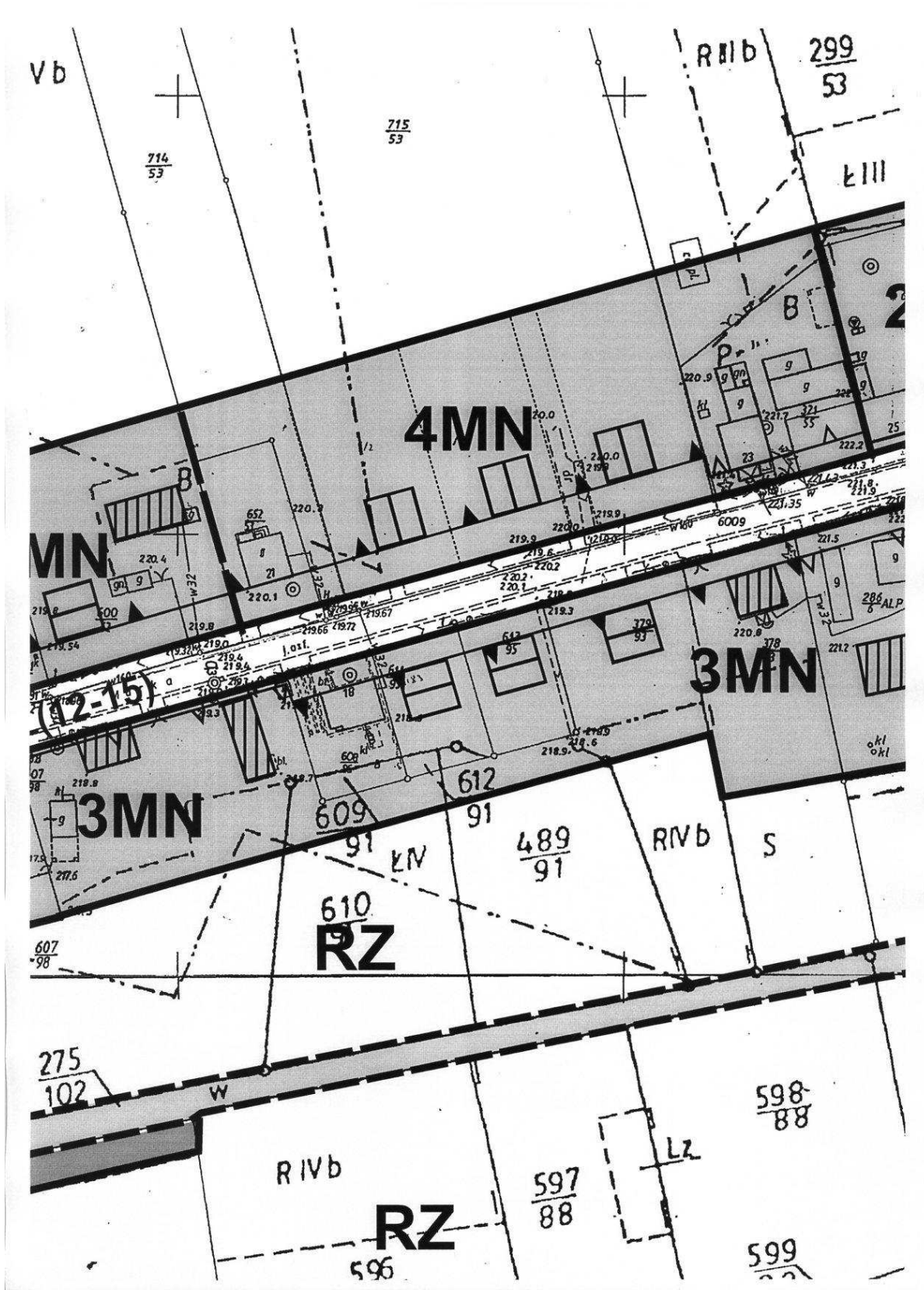


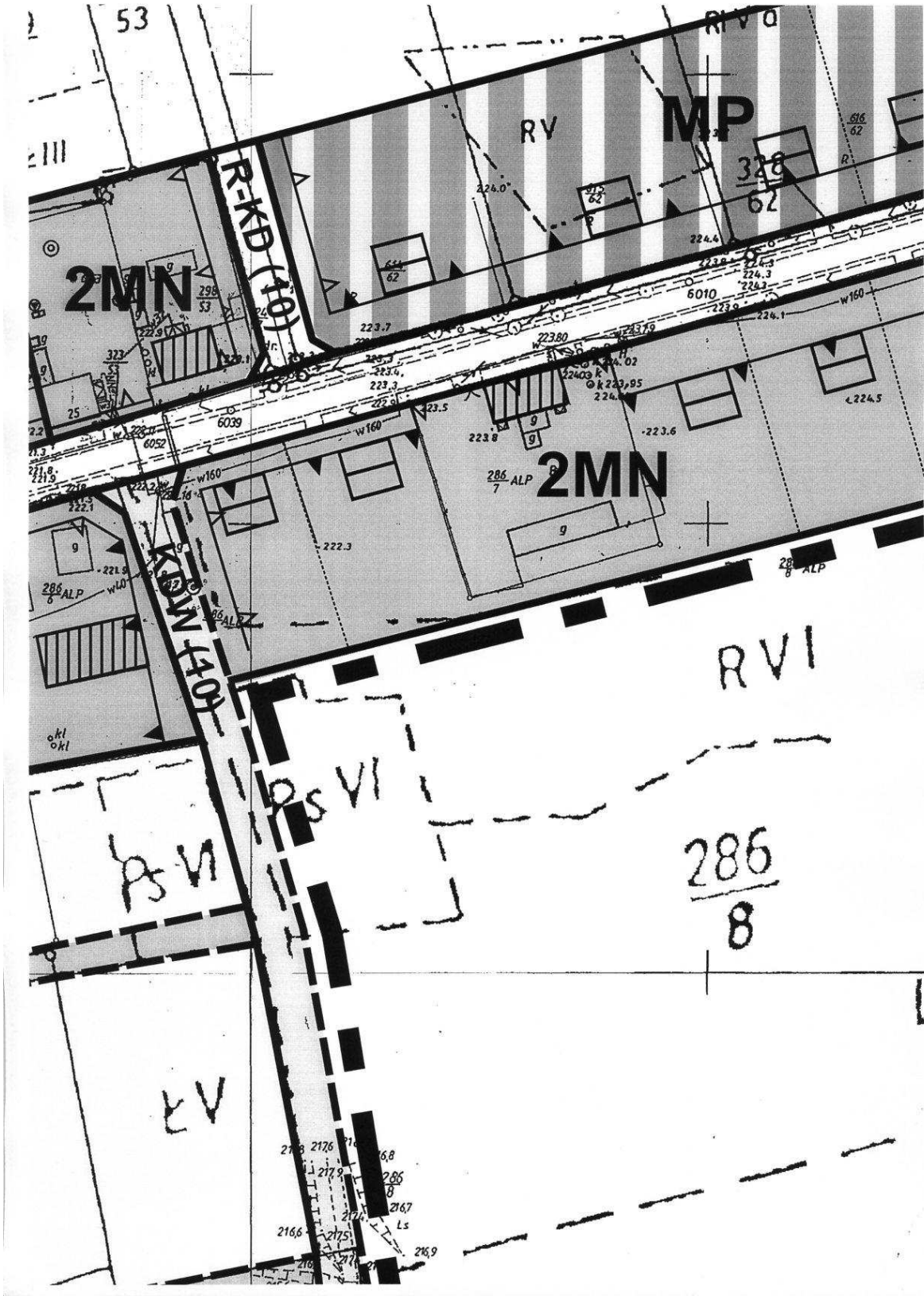


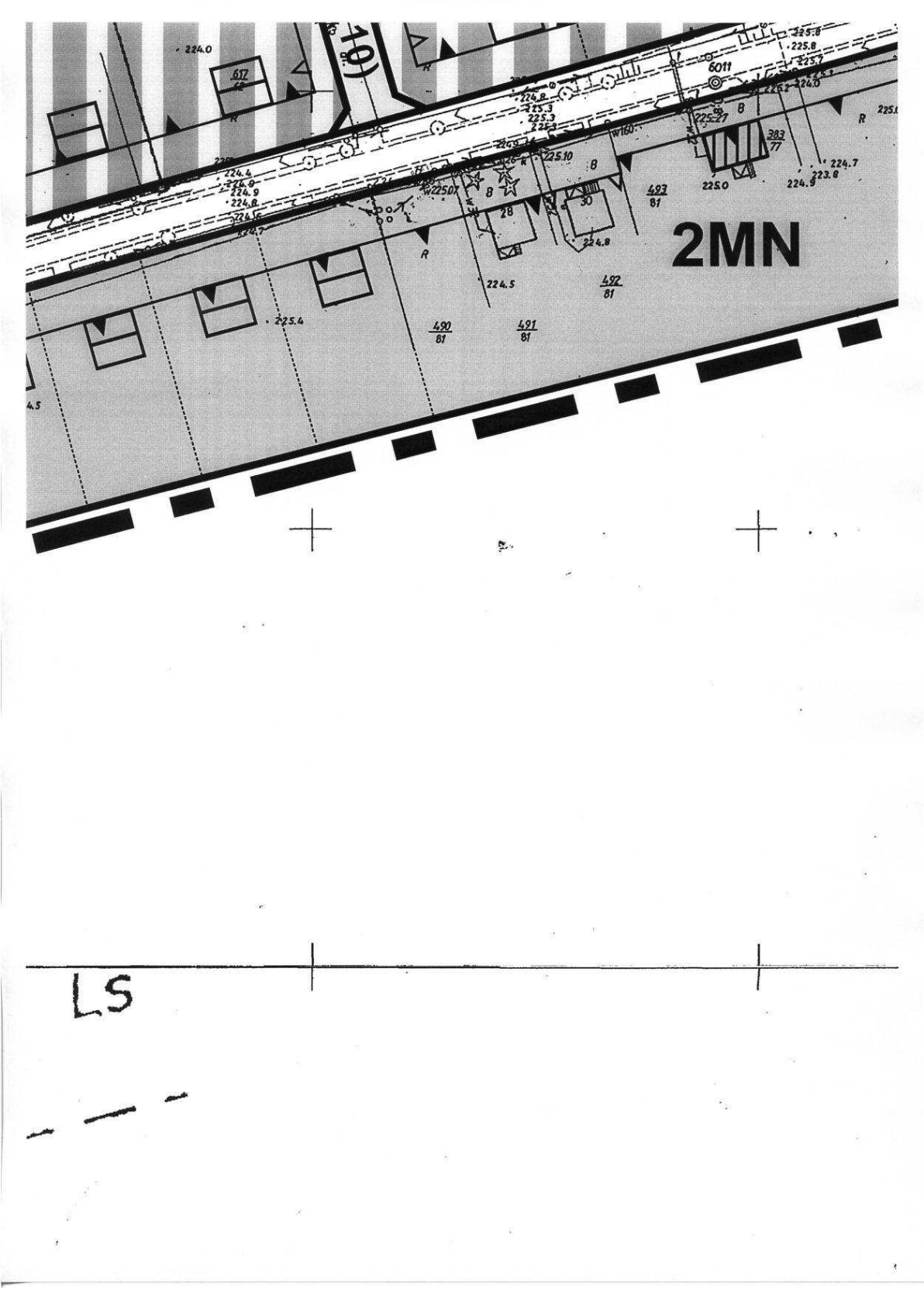


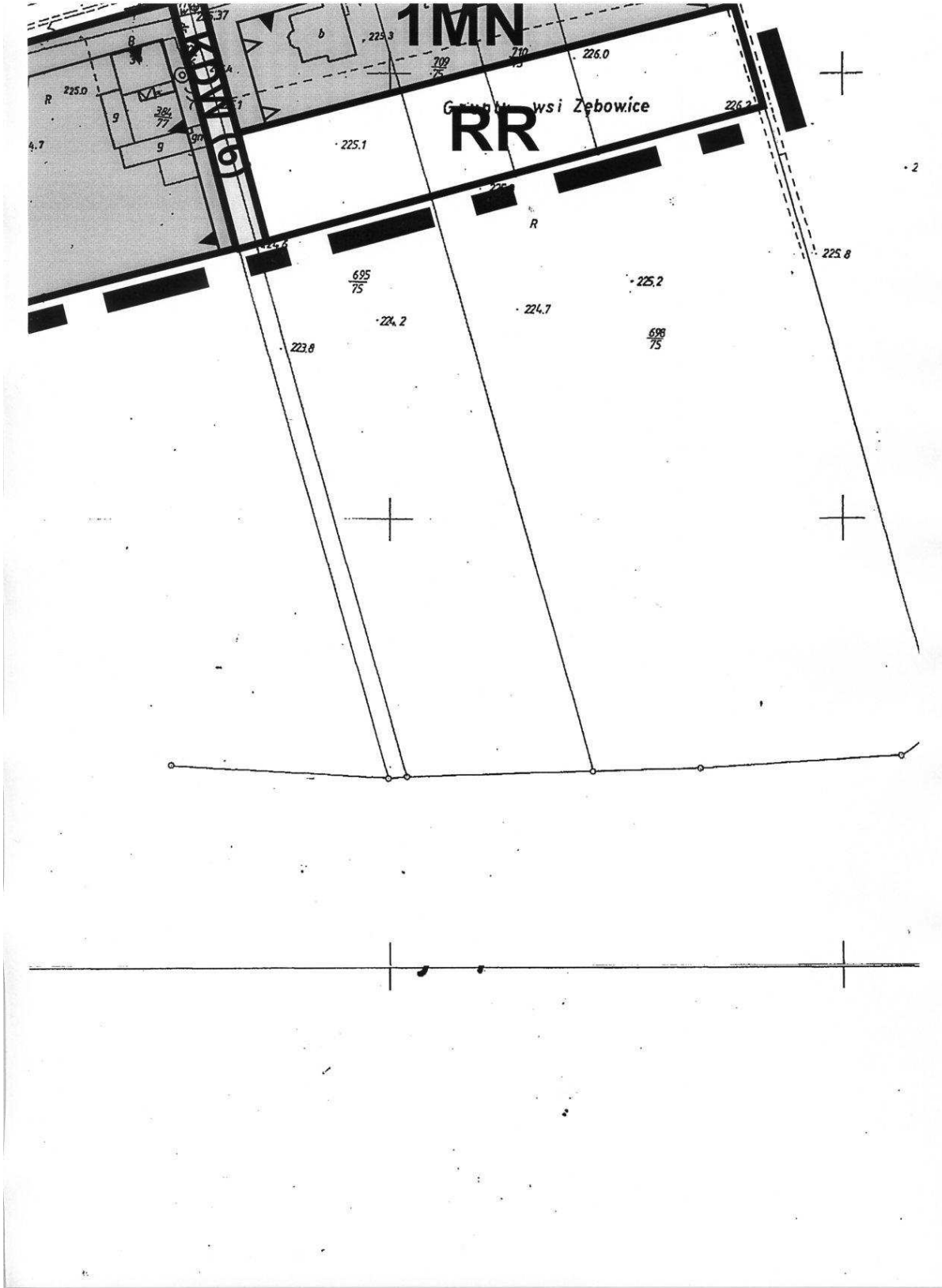


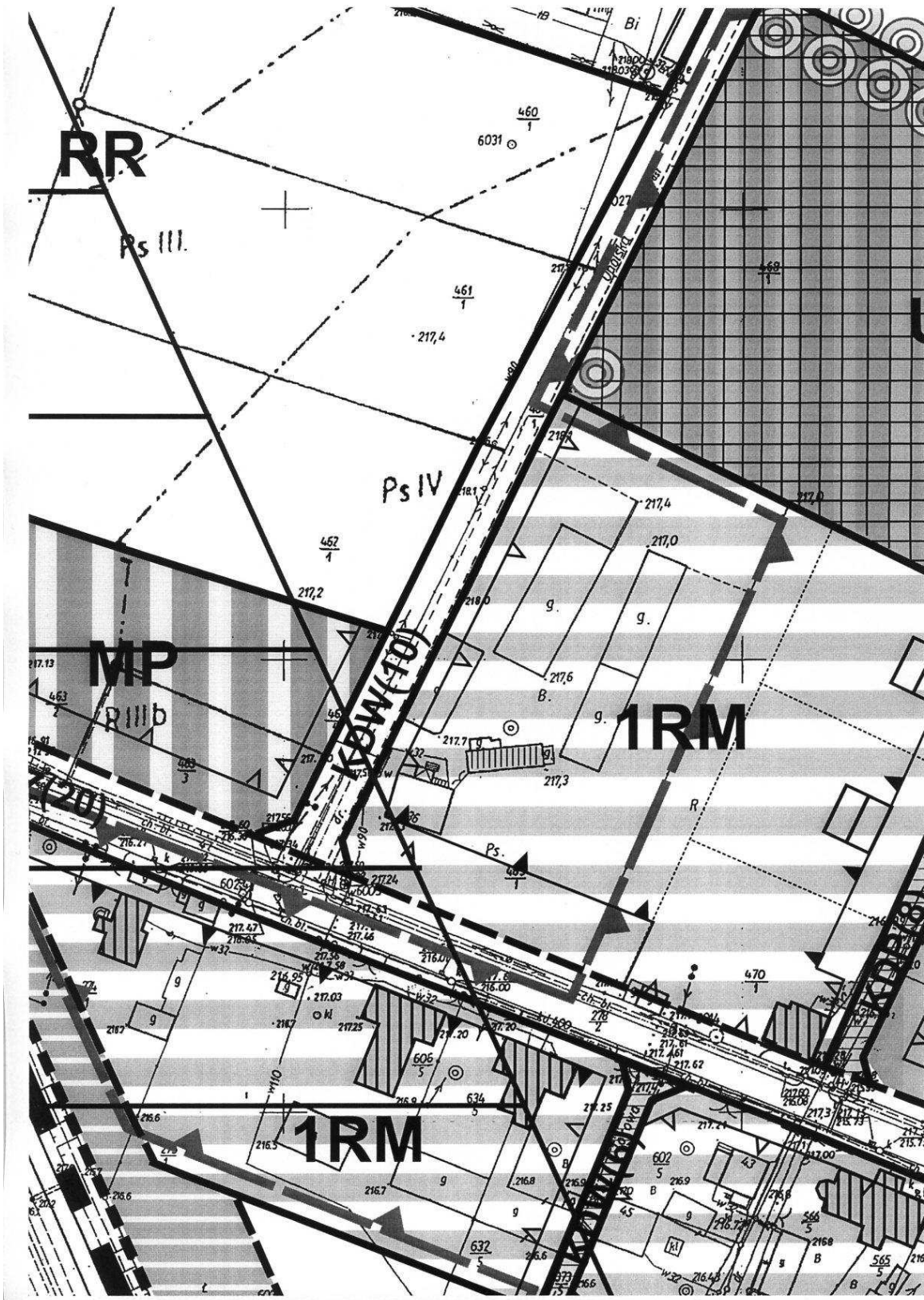


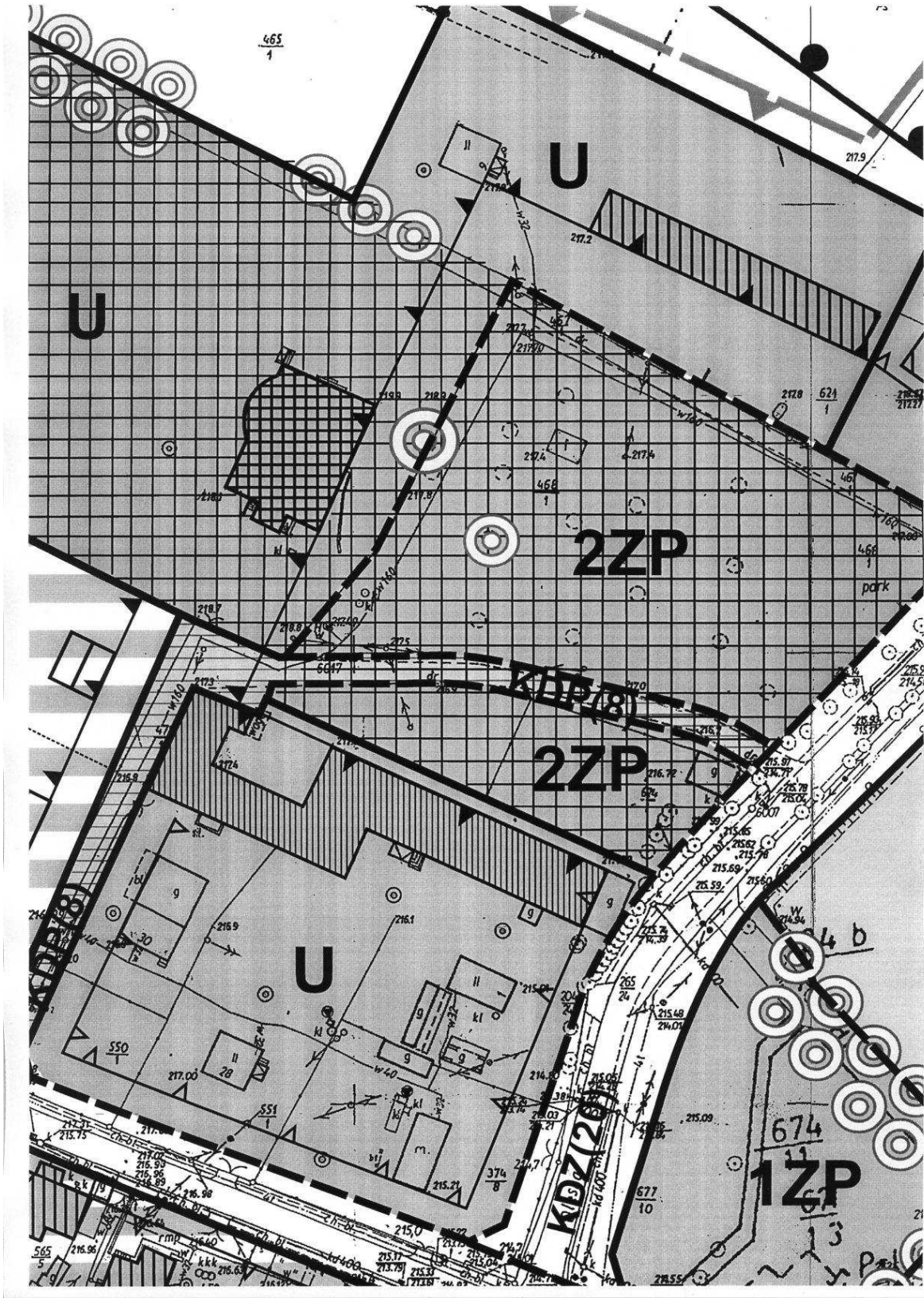


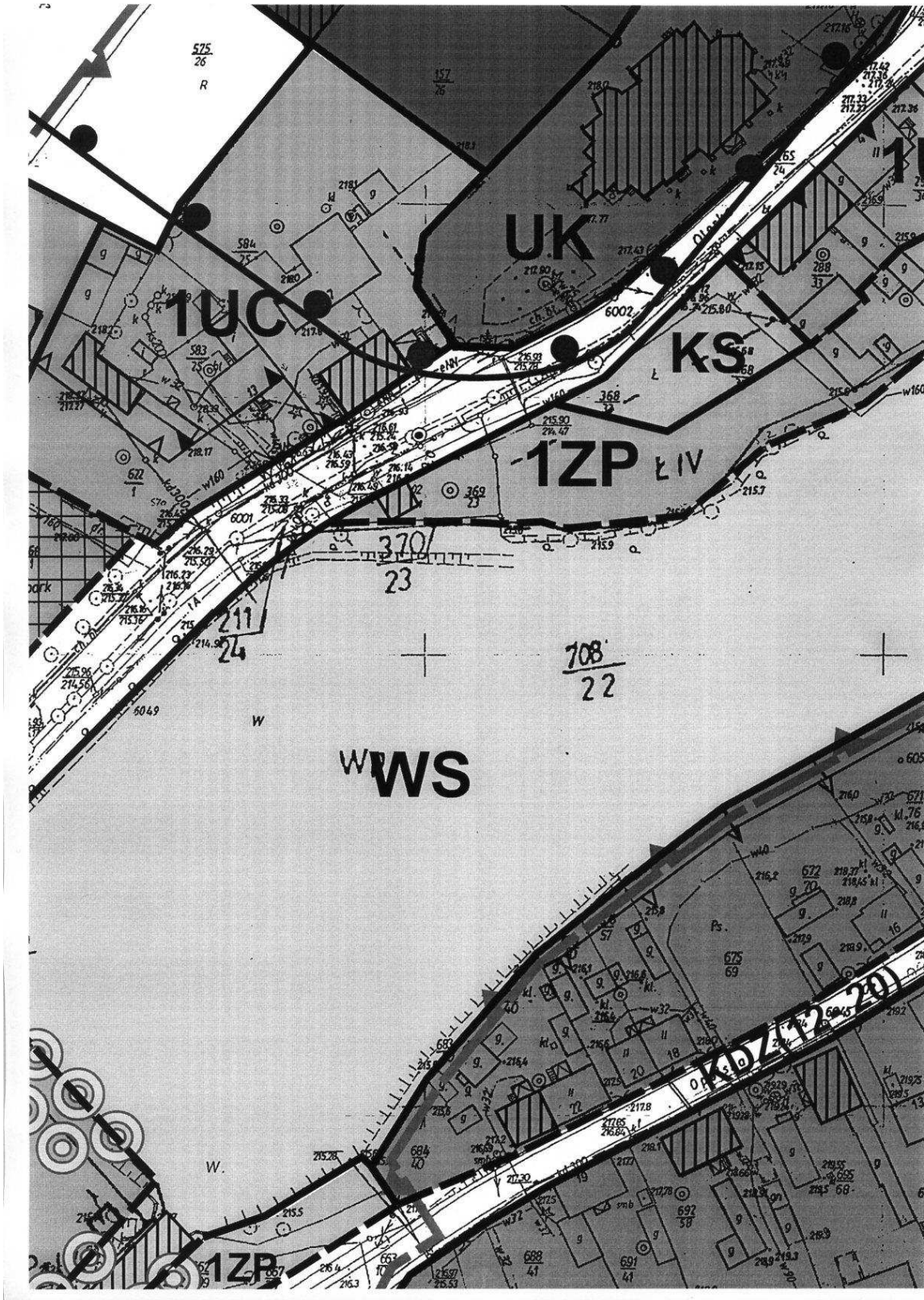


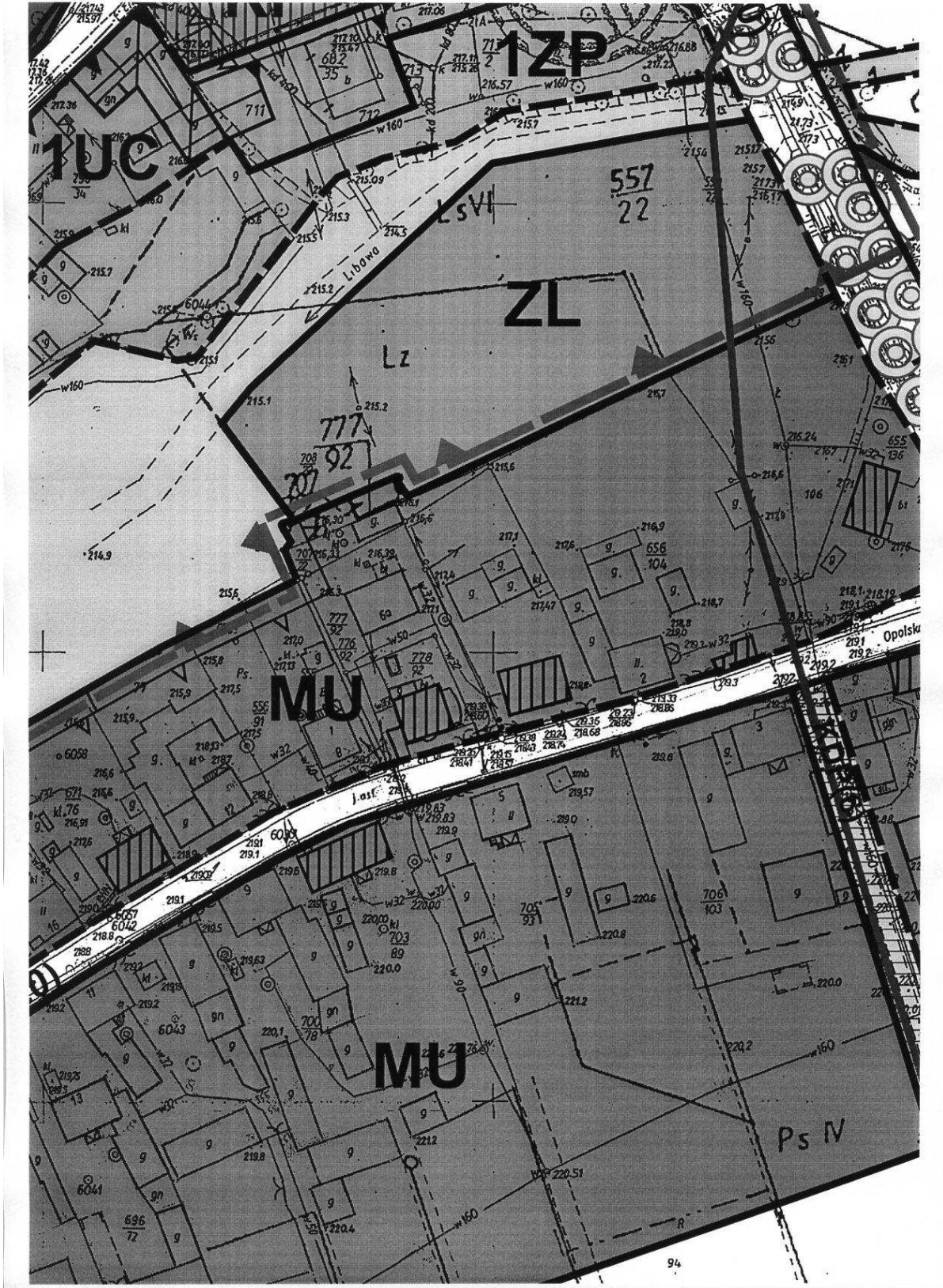


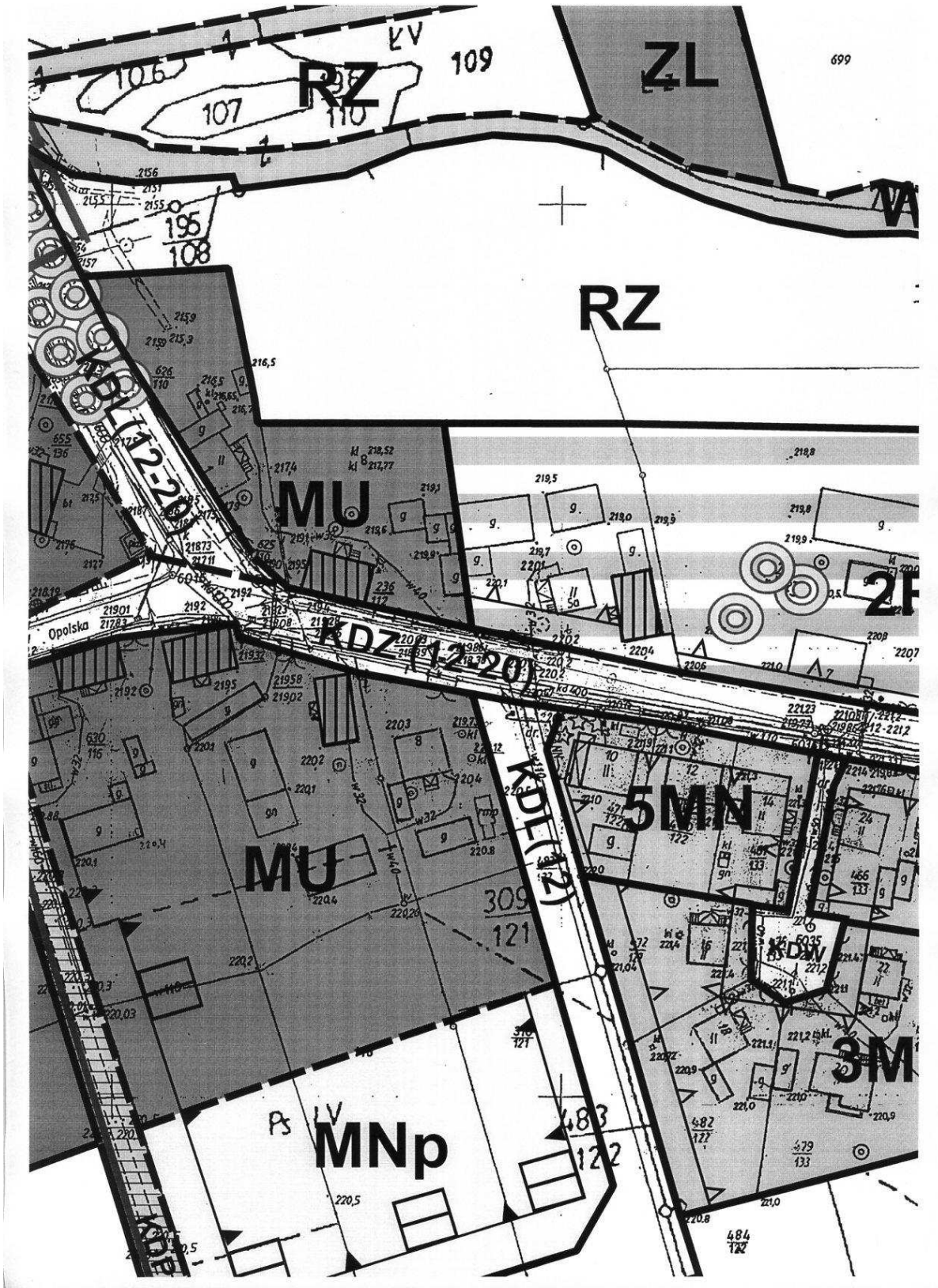


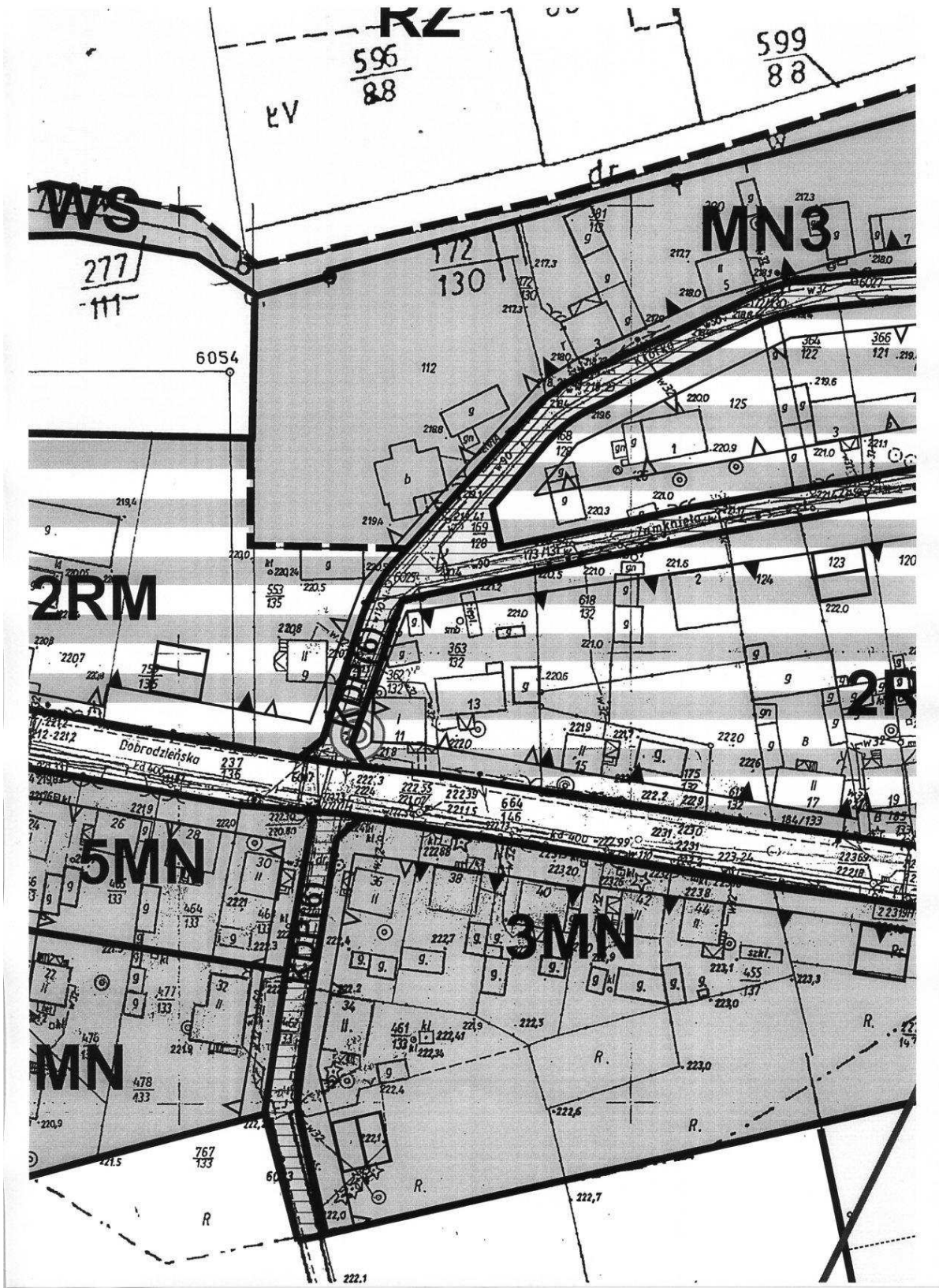


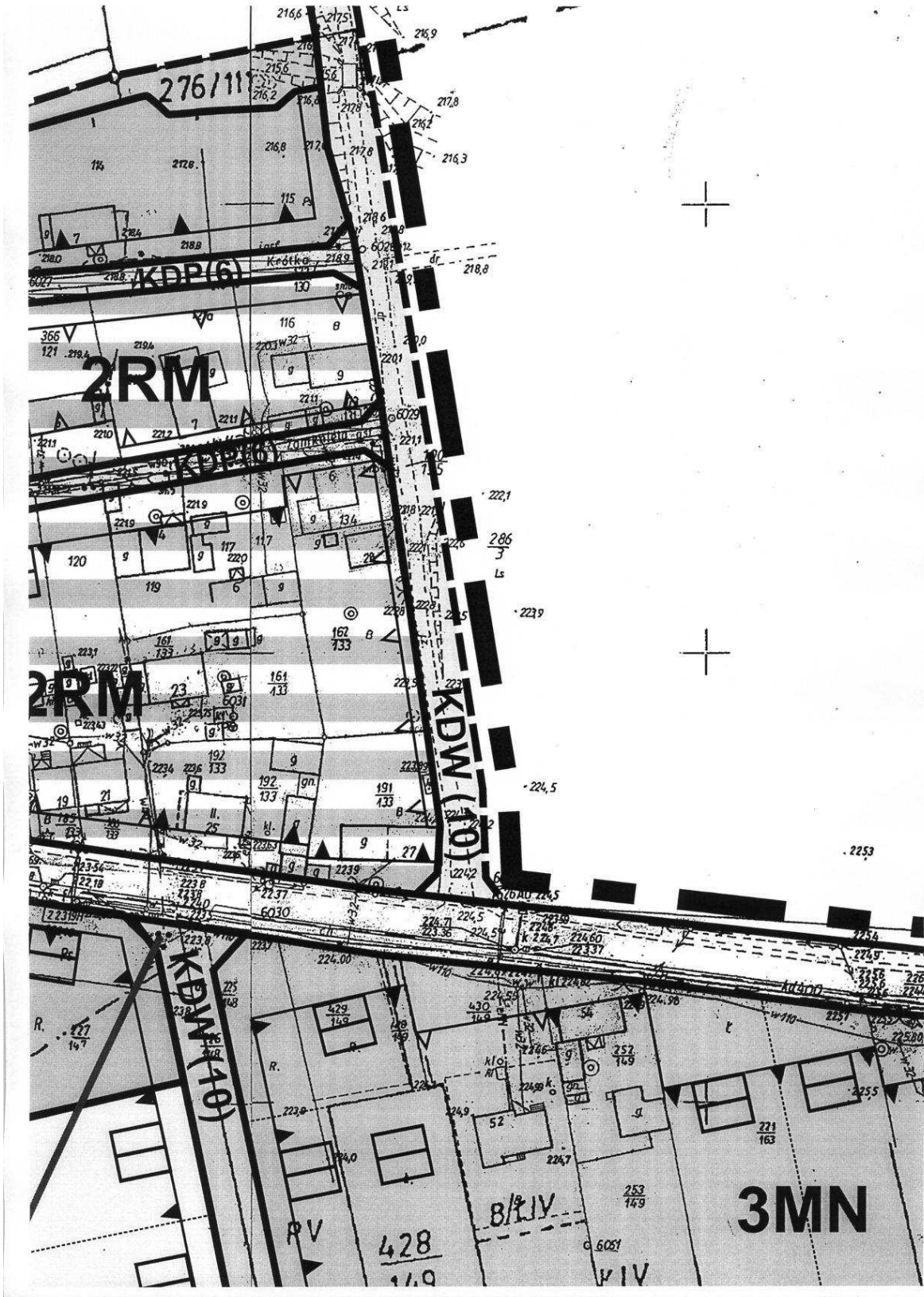


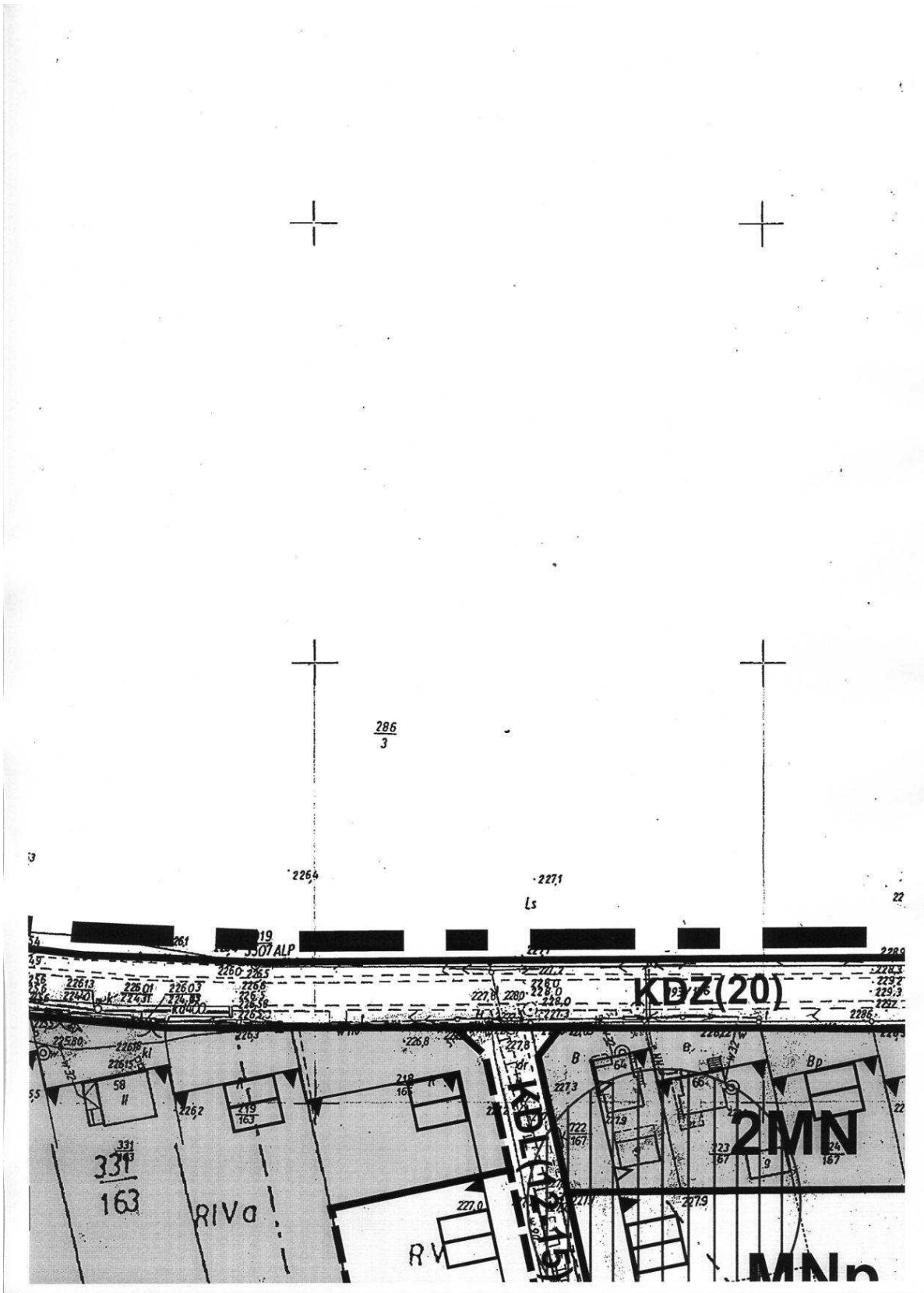


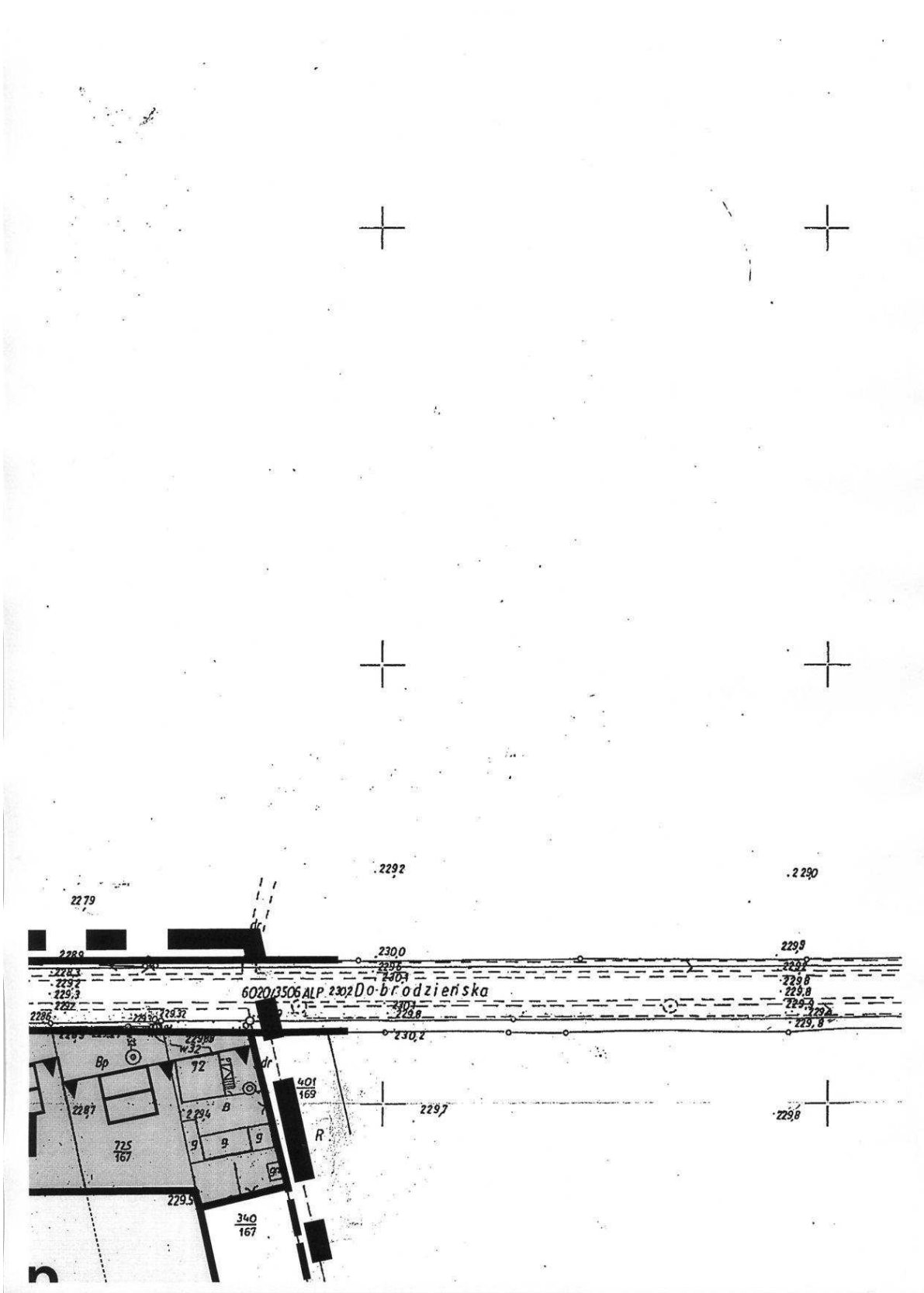


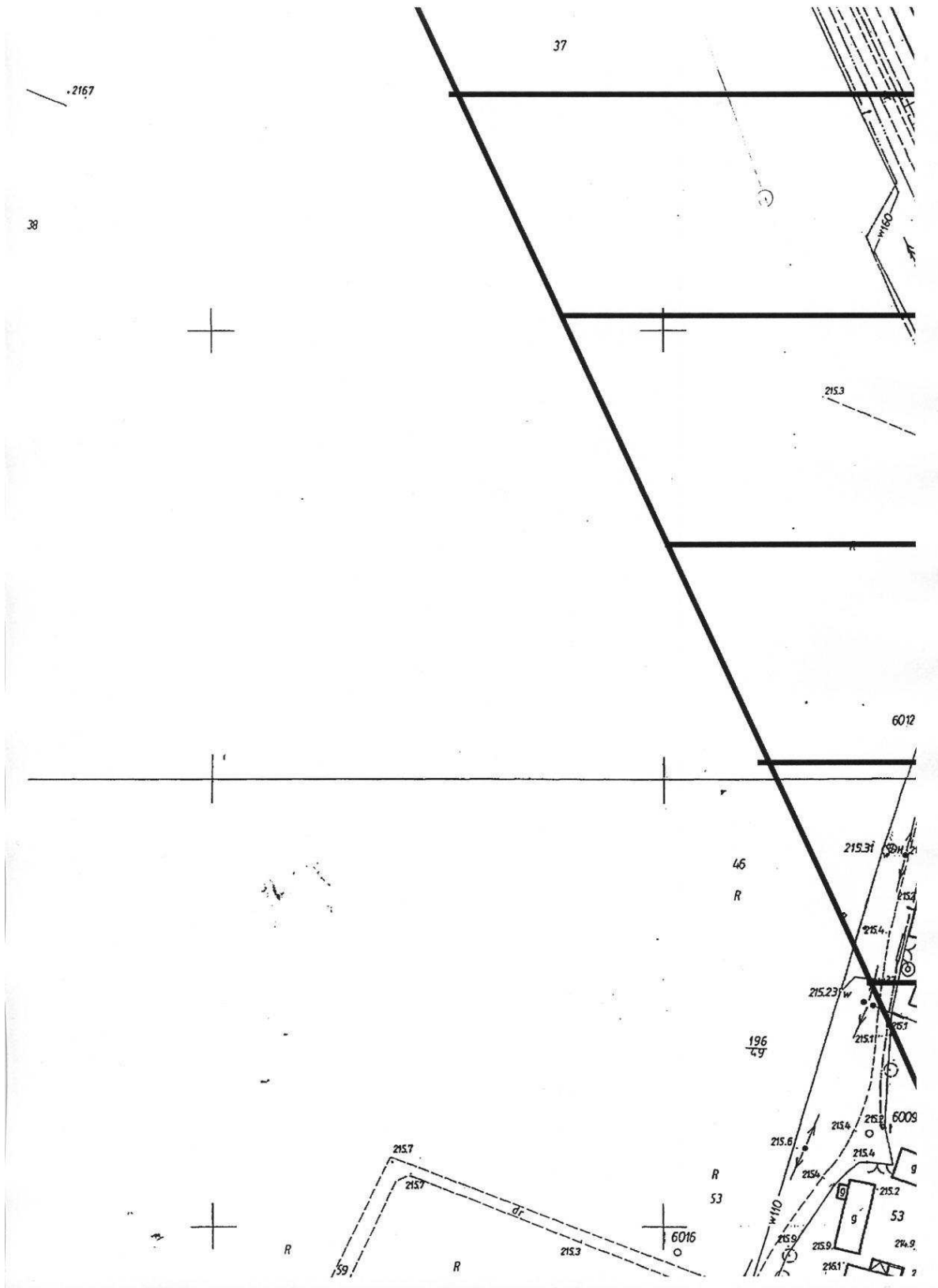


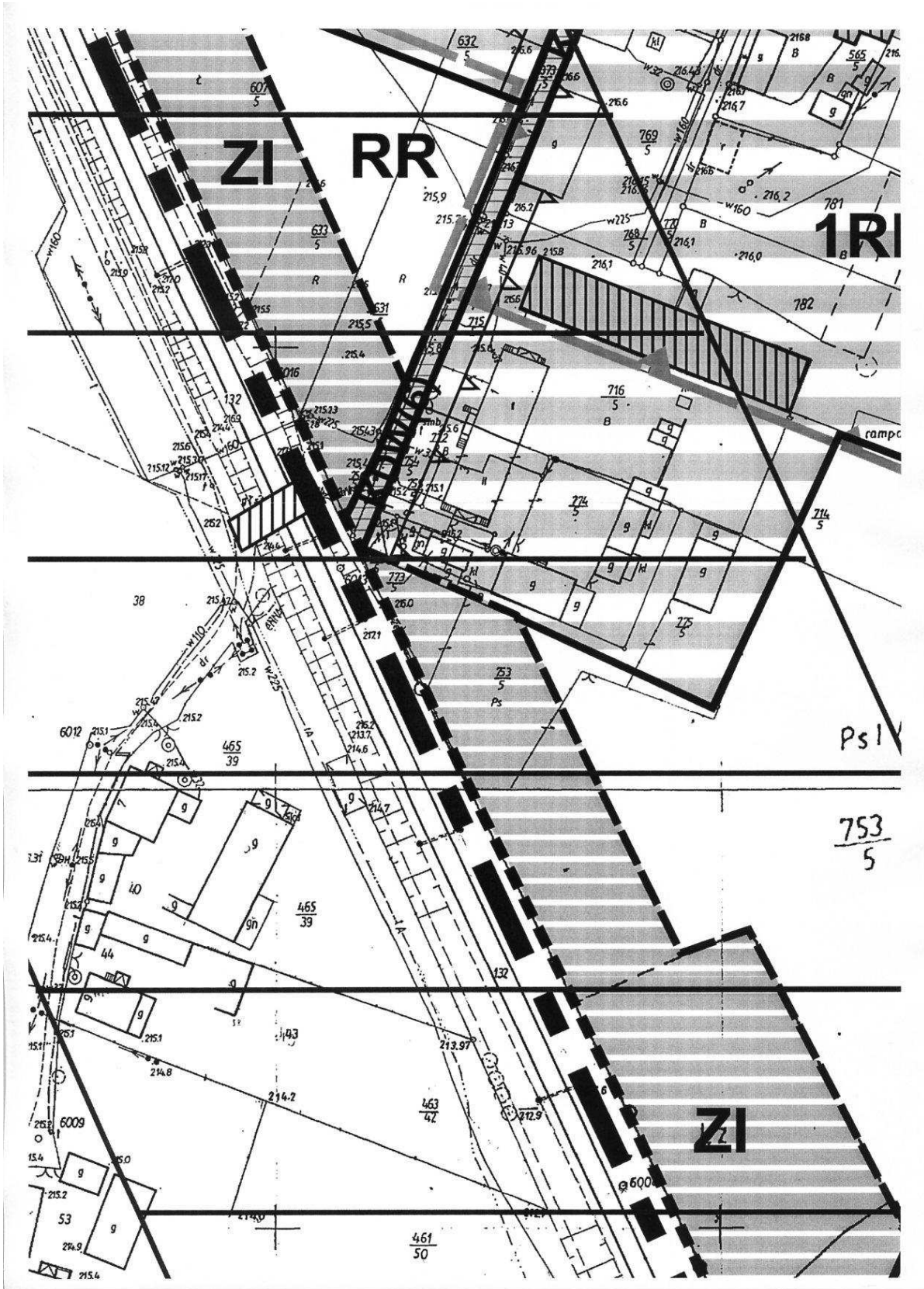


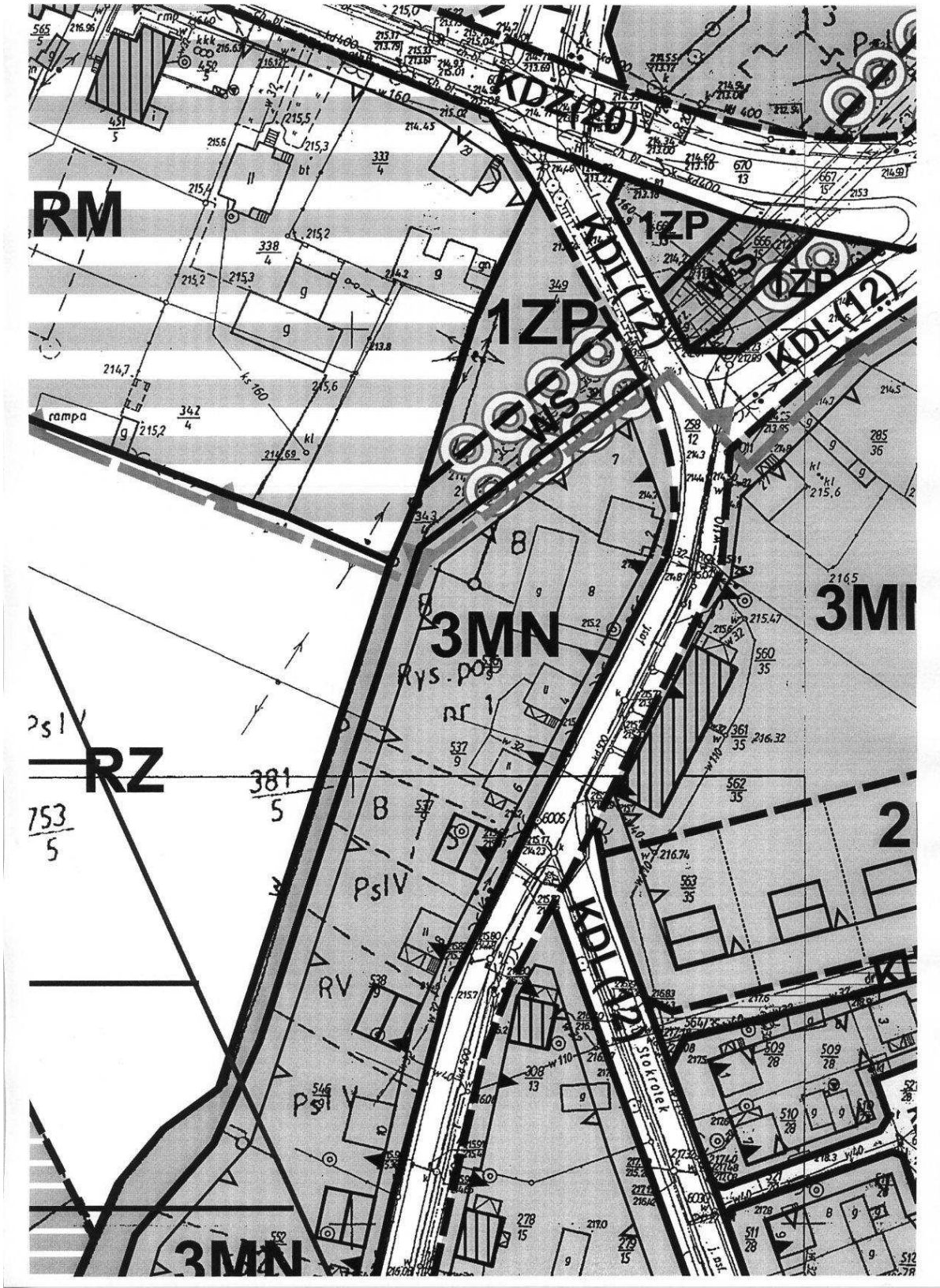


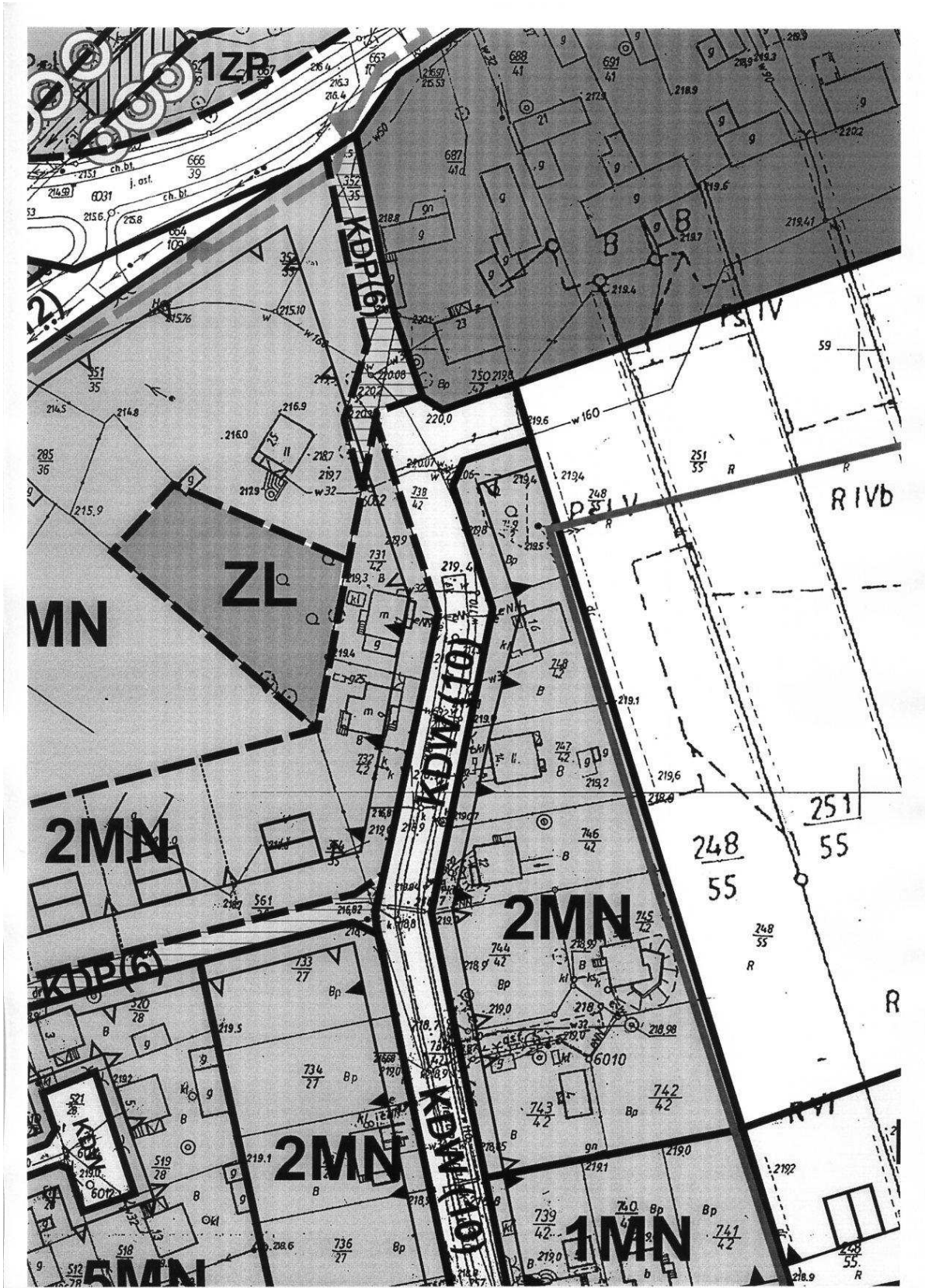


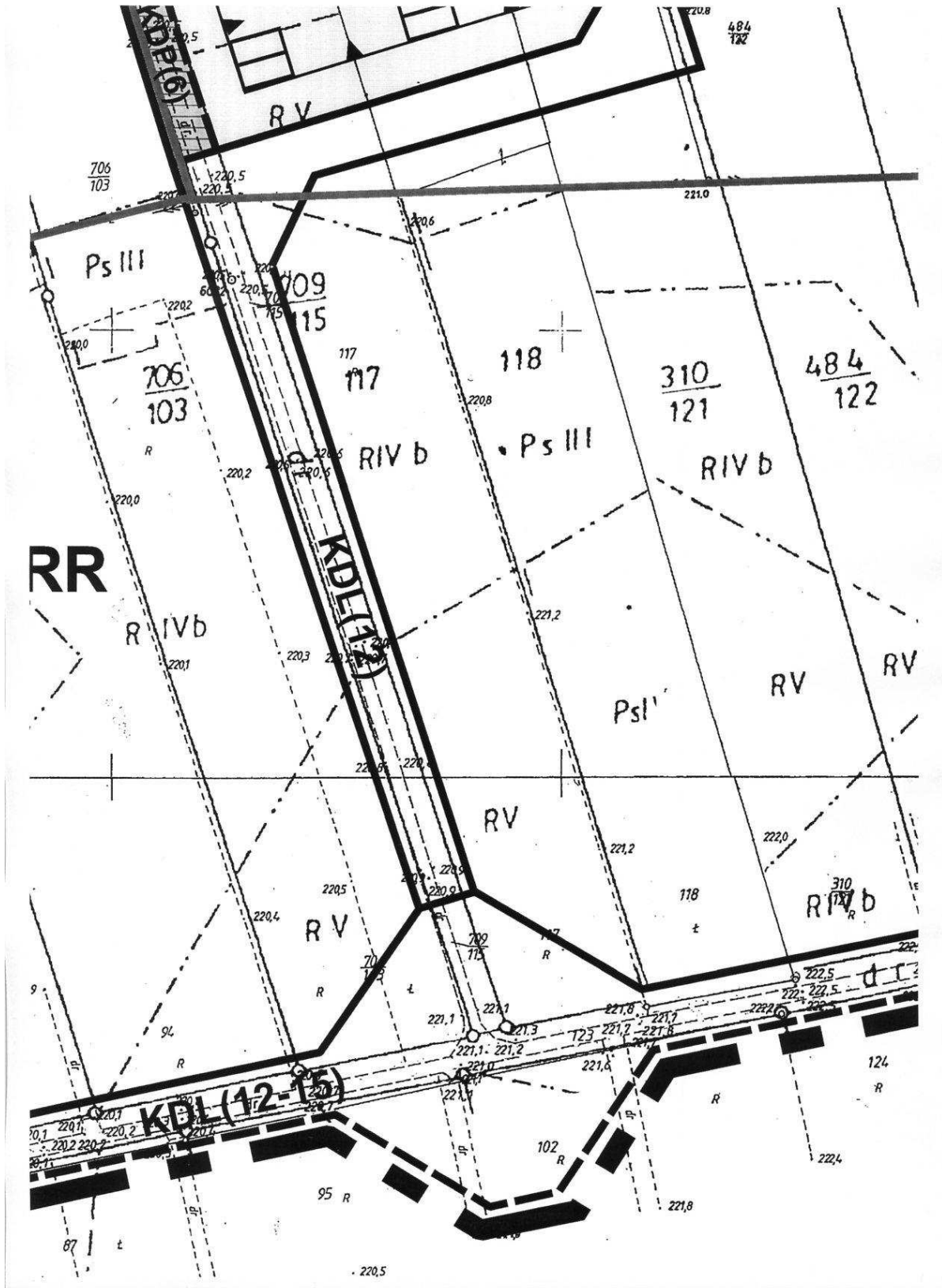


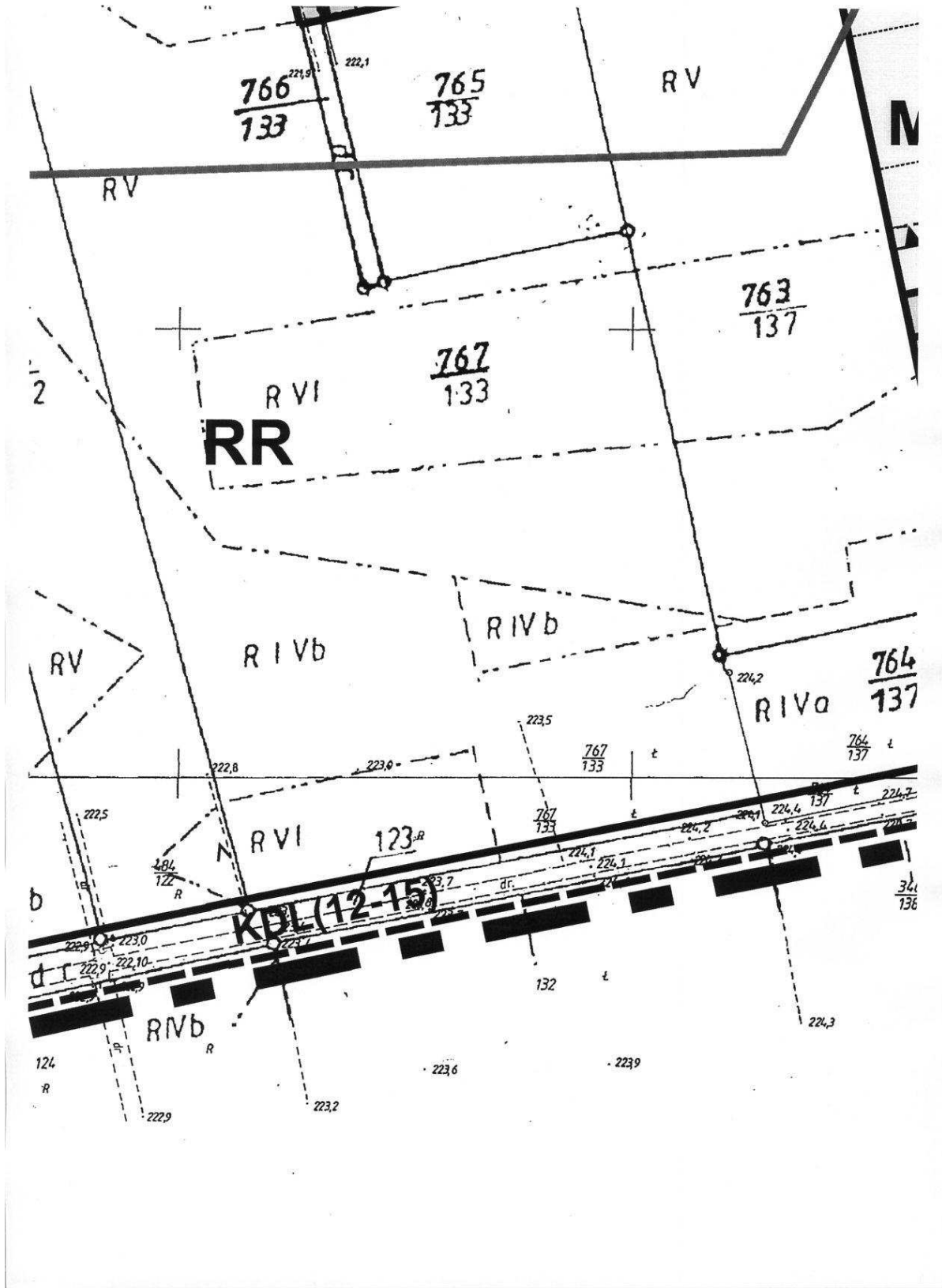


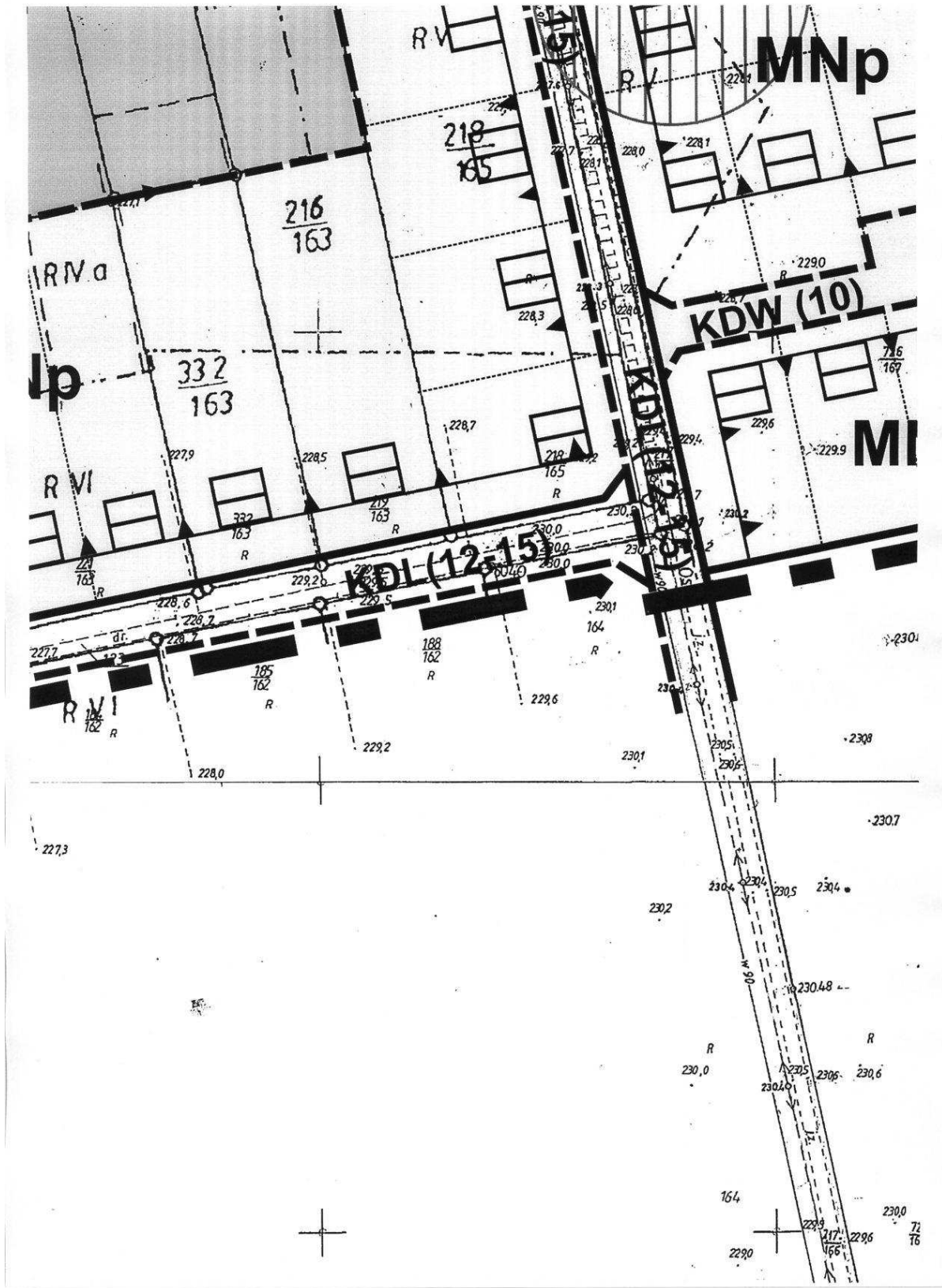


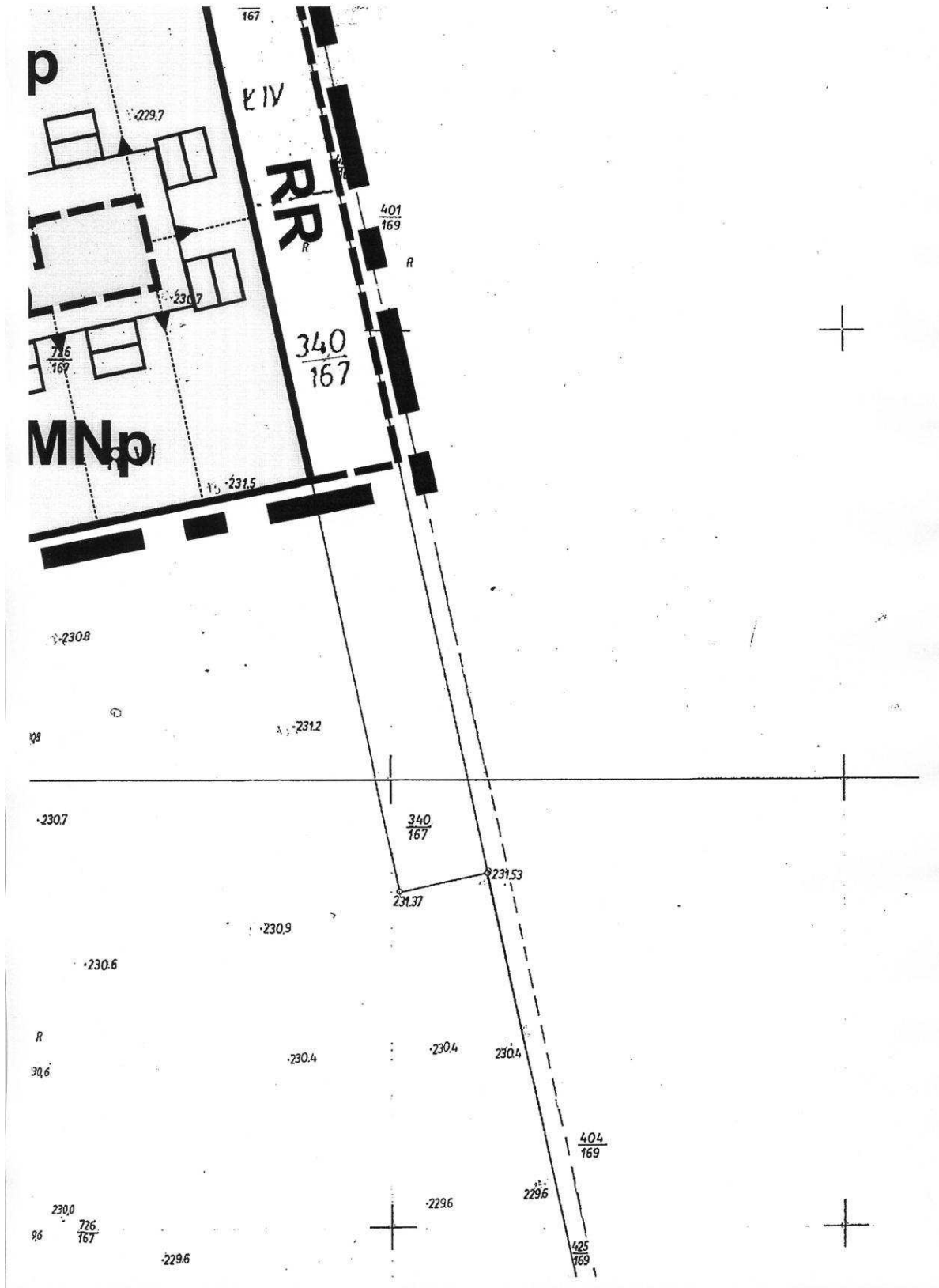


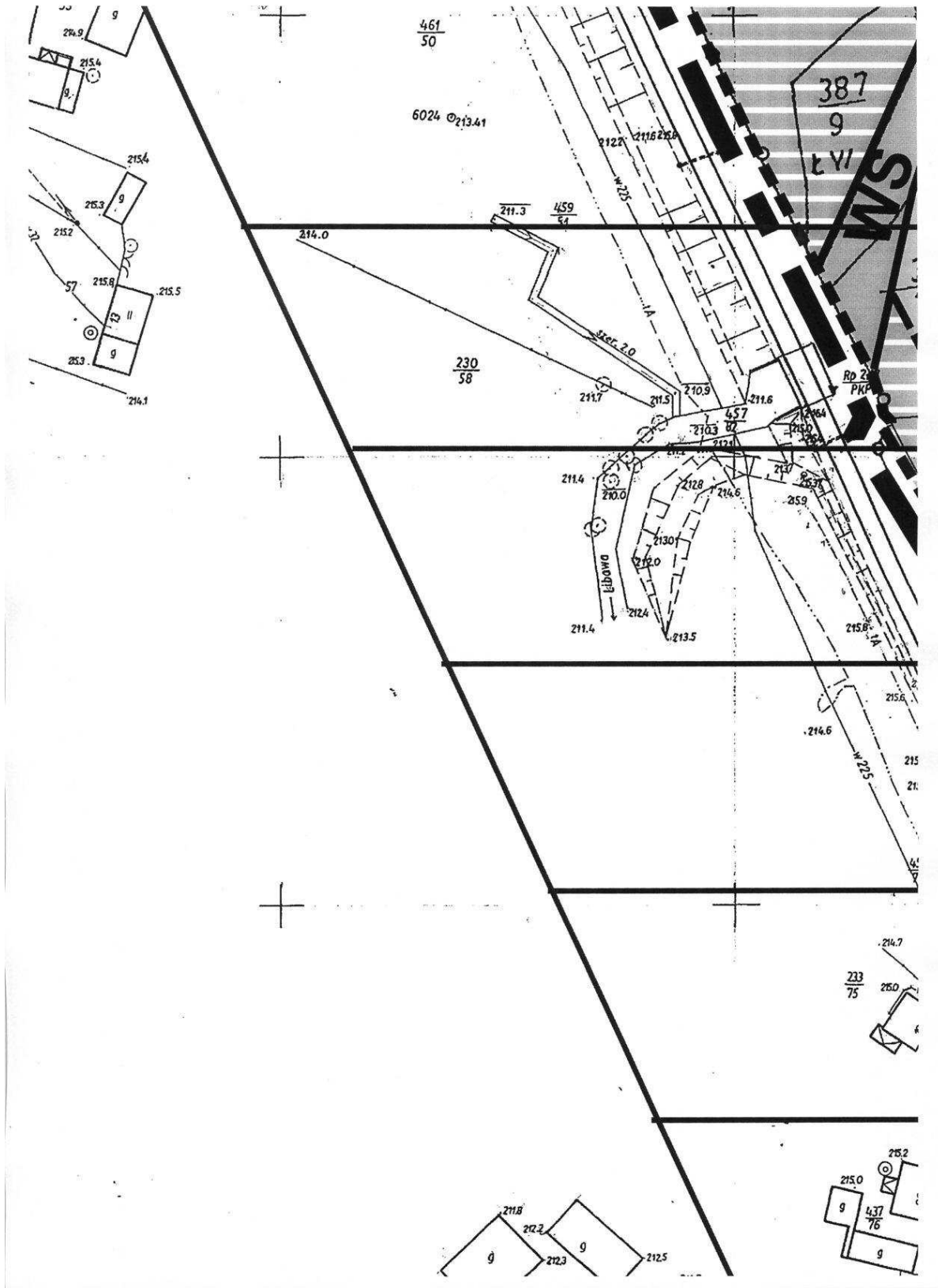


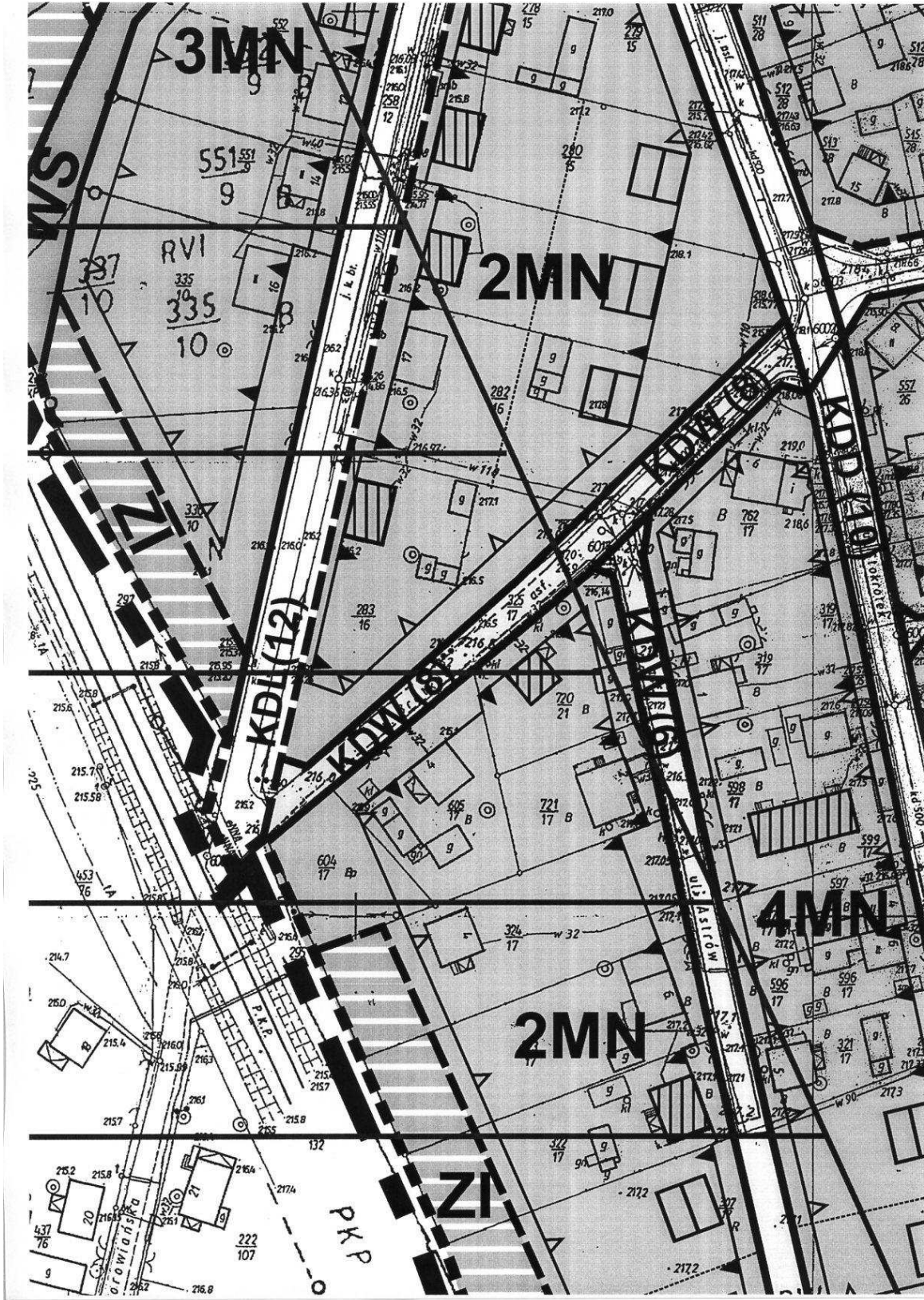


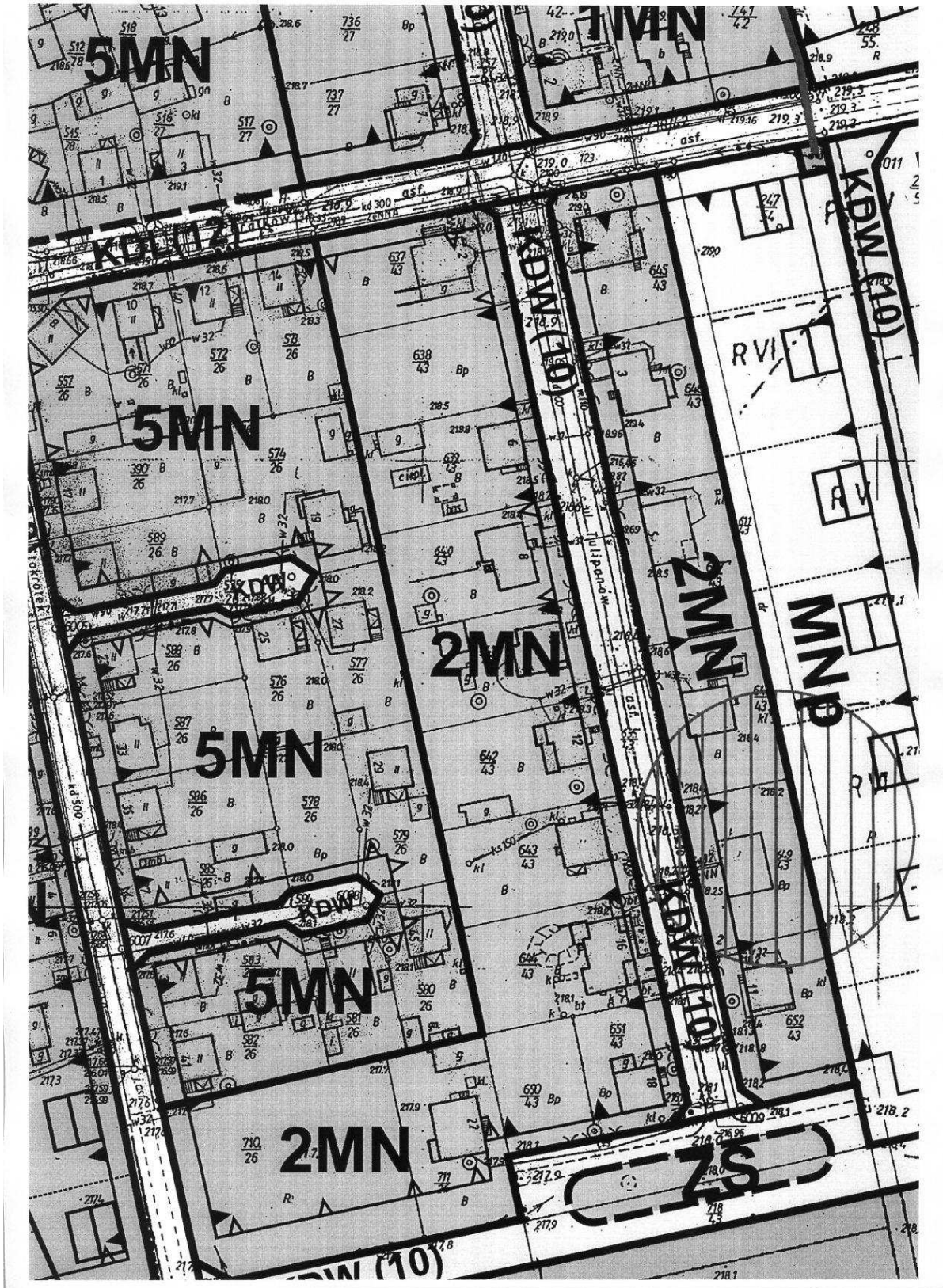


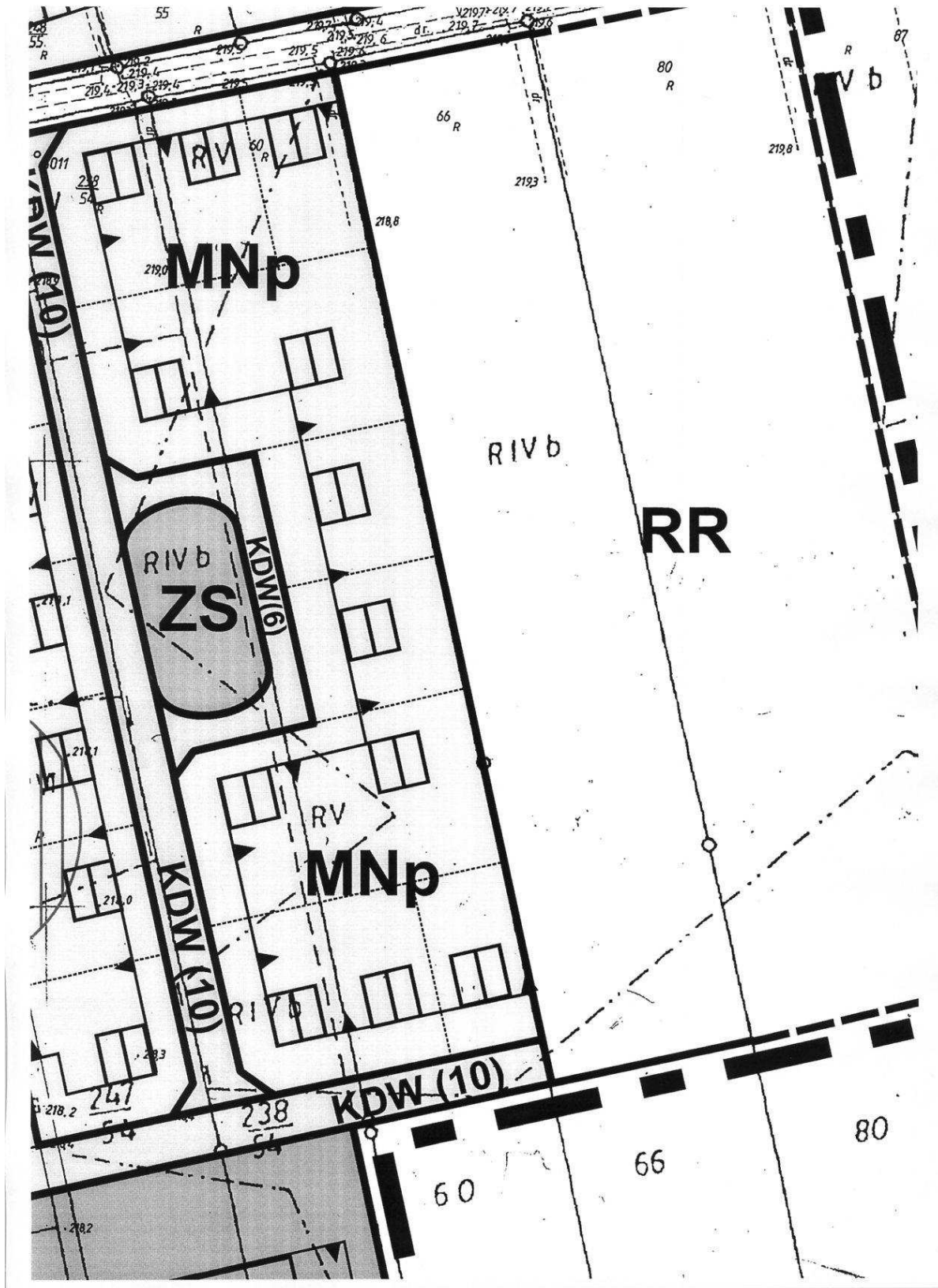




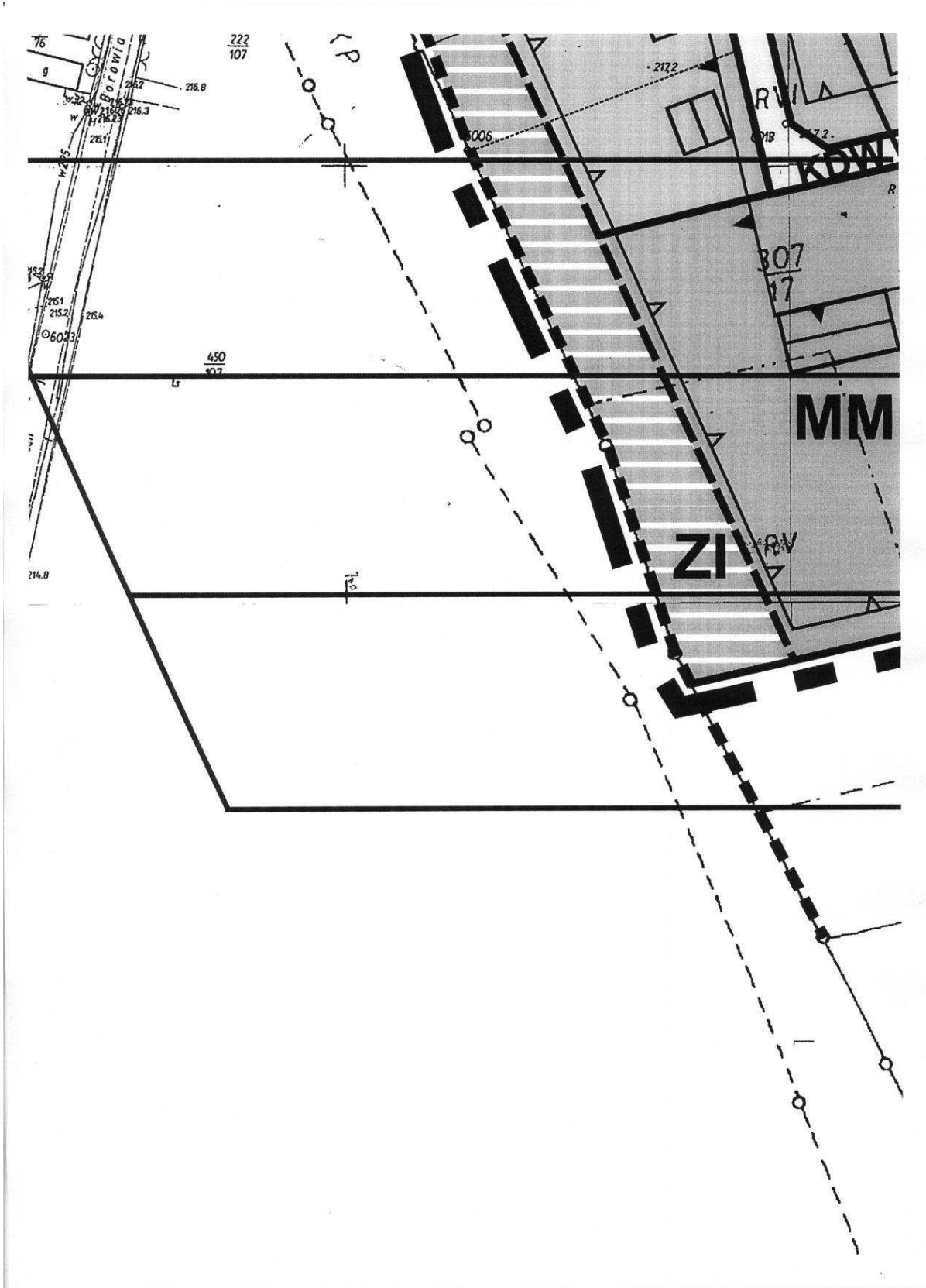


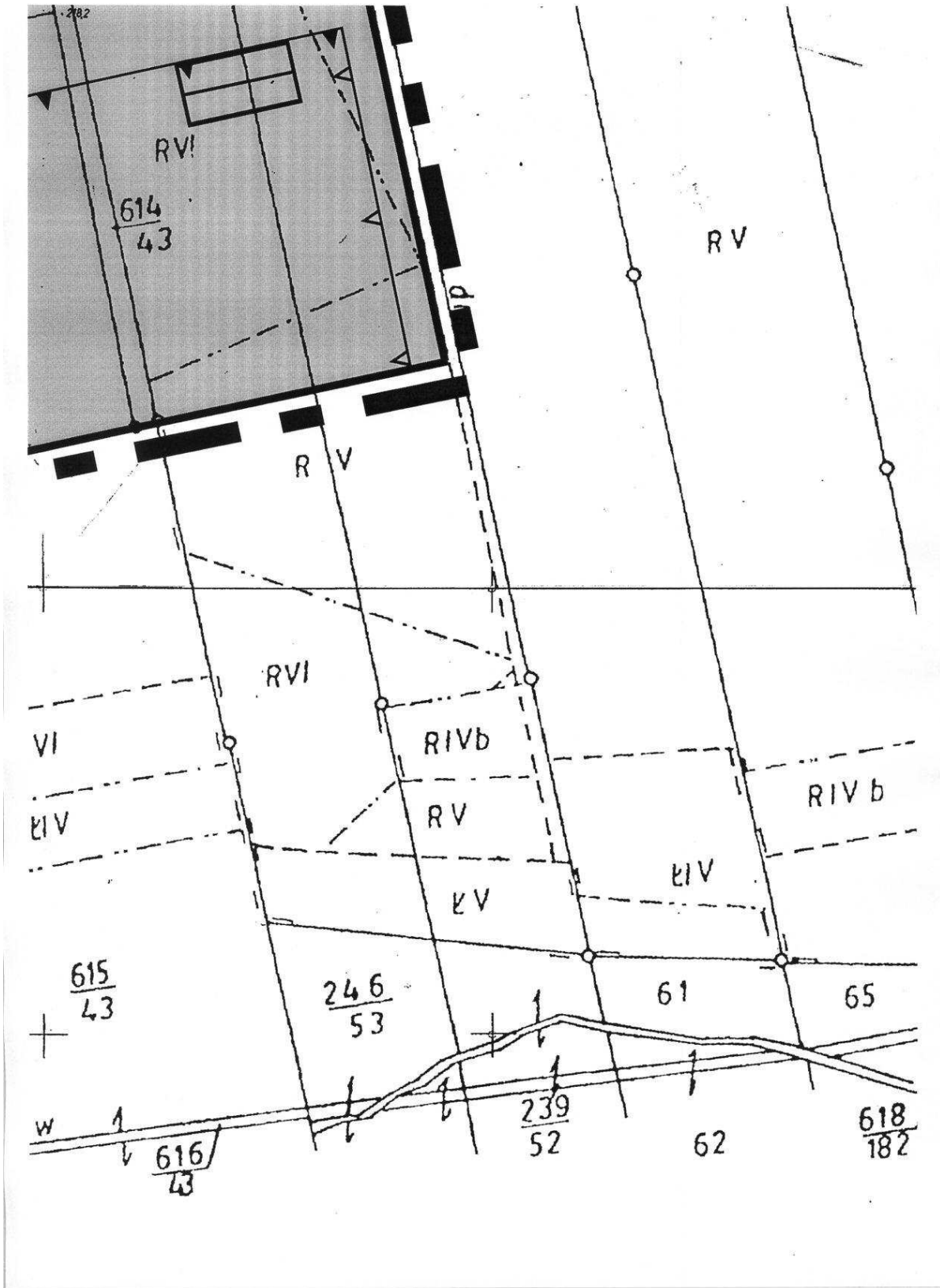












Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/143/2008
Rady Gminy Zębowice
z dnia 20 listopada 2008 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Zębowice o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice.

W trakcie wyłożenia ww. projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono osiem uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta Zębowic z dnia 17 sierpnia 2008 r. dot. uwag wniesionych do ww. projektu planu, Rada Gminy Zębowice rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się w części lub w całości uwagę, jako naruszającą lub niezajdującą uzasadnienia w obowiązujących przepisach odrębnych, umieszczoną w wykazie pod numerem:

a) 1 – w zakresie przeznaczenia działek nr 463/2, 463/3 i 463/4, stanowiących własność Gminy,

b) 4 – dot. przeznaczenia dz. nr 369/23 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

c) 6 – dot. lokalizacji warsztatu napraw samochodów na terenie oznaczonym symbolem 2MN,

d) 7 - w zakresie lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem ZP stawu hodowlanego.

2. Jako sprzeczną z polityką Gminy przyjętą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zębowice” oraz przepisami odrębnymi, odrzuca się w całości uwagę umieszczoną w wykazie pod numerem:

a) 2 - w zakresie przeznaczenia działki nr 554/52 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w zakresie zmniejszenia szerokości pasa drogowego drogi KDW (10), projektowanej na działkach 712/26, 718/43, 614/43, 247/54, 238/54, 60 km. 5.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta Zębowic zostaje załączony do dokumentacji formalnoprawnej planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/143/2008
Rady Gminy Zębowice
z dnia 20 listopada 2008 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Zębowice, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm: 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) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104; zm.: Nr 169, poz. 1420; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217 i 1218, Nr 187, poz. 1381 i Nr 249, poz. 1832; z 2007r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791 i Nr 140, poz. 984), Rada Gminy Zębowice przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Zębowice, oraz o zasadach ich finansowania:

1. Inwestycje obejmujące drogi i infrastrukturę techniczną, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zębowice, należące do zadań własnych Gminy Zębowice:

1) budowę gminnych dróg publicznych i wewnętrznych – zakładany termin realizacji 2010 – 2015, w tym:

a) poszerzenie pasa drogowego istniejącej gminnej drogi publicznej w ciągu ul. Bratków (oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL) do parametrów drogi klasy lokalnej do szerokości pasa drogowego 15 m na odcinku o długości ok. 420 m, oraz jej modernizacja,

b) poszerzenie pasa drogowego istniejącej gminnej drogi wewnętrznej (boczna ul. Dobrodzieńskiej (oznaczona na rysunku planu symbolem KDW) do parametrów drogi klasy dojazdowej do szerokości pasa drogowego 10 m na odcinku o długości ok. 230 m, oraz jej modernizacja,

c) budowa dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNp) o szerokości pasa drogowego 10 m na odcinku o łącznej długości ok. 860 m,

2) rozbudowa wodociągu komunalnego wsi o odcinek o długości ok. 1120 m, zapewniający obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNp). Zakładany termin realizacji: lata 2009 – 2015.

2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Zębowice; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich,

2) fundusze strukturalne,

3) kredyty, pożyczki preferencyjne,

4) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

3. Realizacja ww zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy - porozumienia publiczno – prywatne.

100

Decyzja OWR-4210-76/2008/2009/9078/VI-B/MK Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki

z dnia 21 stycznia 2009 r.

Na podstawie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682 i Nr 181, poz. 1524) oraz art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123 i Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790 i Nr 130, poz. 905 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1112 i Nr 227, poz. 1505) i § 27 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2006 r. Nr 193, poz. 1423), w związku z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 29 grudnia 2008 r. **Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.** z siedzibą w Antoniewie k/Ozimka zwanego w dalszej części decyzji Przedsiębiorstwem, **postanawiam zatwierdzić** dokonaną przez Przedsiębiorstwo zmianę ta-

ryfy dla ciepła zatwierdzonej moją decyzją z dnia 21 grudnia 2007 r. Nr OWR-4210-45/2007/9078/VI-A/MK, która to zmiana stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Stosownie do treści art. 47 ust. 2 ustawy Prawo energetyczne, Przedsiębiorstwo prowadzące działalność koncesjonowaną w zakresie wytwarzania, przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem, ustaliło taryfę dla ciepła, która została zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 21 grudnia 2007 r. Nr OWR-4210-45/2007/9078/VI-A/MK. Okres obowiązywania tej taryfy ustalono do dnia 28 lutego 2009 r.

Na wniosek Przedsiębiorstwa z dnia 29 grudnia 2008 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie zmiany taryfy dla ciepła. Wniosek o zatwierdzenie zmiany taryfy dla ciepła Przedsiębiorstwo uzasadniło wzrostem cen węgla kamiennego wykorzystywanego w procesie produkcji ciepła w Przedsiębiorstwie.