

**Uchwała NR ...../14  
Rady Gminy Zębowice  
z dnia .....2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego na gruntach wsi RADAWIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), po stwierdzeniu Uchwałą ..... z dnia ....., że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zębowice” Rada Gminy Zębowice uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony na gruntach wsi Radawie, o granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ponieważ takie obszary i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na brak takich potrzeb;
  - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
  - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
  - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
  - 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w §10 ust. 2 pkt 8, ze względu na brak takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowego znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych od terenów zamkniętych, ze względu na brak takich terenów i ich stref na obszarze objętym planem.

## § 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) symbole literowe terenów;
  - 3) pojedyncze drzewa lub grupa drzew – planowane;
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) linie zabudowy - obowiązujące;
  - 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
  - 7) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
  - 8) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
  - 9) rezerwa terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## § 3.

Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyny;
- 2) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż, a także wiata garażowa;
- 3) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°;

- 4) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, z wyjątkiem dachu półszczytowego, łukowego i walcowego;
- 5) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, położona w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) **front działki** – część działki, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **garaż wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 8) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta nie jest równoległa do drogi;
- 9) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi z zastrzeżeniem, że linia ta:
  - a) nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych części budynku,
  - b) stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych;
- 10) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 11) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 12) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonego w planie rodzaju przeznaczenia terenu;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia uzupełniającego lub wzbogacającego przeznaczenie podstawowe terenu, nie zmieniające charakteru jego zabudowy lub zagospodarowania, które można sytuować na zasadach ustalonych w przepisach szczegółowych planu;
- 14) **reklama** – każdy obiekt lub urządzenie służące reklamie;
- 15) **sieci uzbrojenia** - przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 16) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków i powierzchni działki budowlanej;

- 18) **wskaźnik zabudowy** – wskaźnik wyrażający procentowy udział łącznej powierzchni zabudowy budynków i wiat, w powierzchni działki lub terenu;
- 19) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna lub komponowana towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

#### § 4.

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny:
  - 1) zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem MZ (§13);
  - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN (§14);
  - 3) zabudowy rekreacyjnej, oznaczone symbolem MR (§ 15);
  - 4) rolnicze, oznaczone symbolem RR (§ 16);
  - 5) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP (§ 17);
  - 6) lasów, oznaczone symbolem ZL (§ 18);
  - 7) planowanych zalesień, oznaczone symbolem ZLp (§ 19);
  - 8) urządzeń komunikacji, oznaczone symbolem KS (§ 20);
  - 9) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW (§ 21-22).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szczegółowe przeznaczenie oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu.

#### § 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;
  - 2) **zabudowa rekreacyjna** - należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;
  - 3) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego;
  - 4) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków;
  - 5) **uprawy rolne** – należy przez to rozumieć grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
  - 6) **lasy i zalesienia** – należy przez to rozumieć lasy, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
  - 7) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej i utrzymania porządku takie jak ścieżki spacerowe, ławki, placiki gospodarcze;
  - 8) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia rekreacji i uprawiania sportu takie jak boiska sportowe, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci;
  - 9) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące oraz sztuczne zbiorniki wodne wraz z urządzeniami wodnymi;
  - 10) **droga wewnętrzna** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

- 11) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;
  - 12) **urządzenia elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN/nn.
2. Na terenach, o których mowa § 4 ust.1, zakazuje się sytuowania rodzajów przeznaczenia innych, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu, a zdefiniowanych w ust. 1.

#### **§ 6.**

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się sytuowania:
    - a) akcentów architektonicznych na budynkach,
    - b) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m, liczonej od kalenicy dachu;
  - 2) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach budynku należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego;
  - 3) w kolorystyce budynków stosować:
    - a) na ścianach elewacji - odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego, zielonego i niebieskiego,
    - b) pokrycia dachów - w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
  - 4) zakazuje się:
    - a) stosowania na elewacji budynków materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek,
    - b) wygradzania działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub blachy, a także o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,2 m.
2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące zasady sytuowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych:
  - 1) zakazuje się sytuowania reklam, w rozumieniu §3 pkt 14, z wyjątkiem reklam tymczasowych umieszczonych na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych;
  - 2) na budynkach dopuszcza się sytuowanie szyldów o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
  - 3) zakazuje się sytuowania tablic informacyjnych:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem MN i MR,
    - b) o powierzchni większej niż 5m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 4m,
    - c) bliżej niż 1m od chodnika i trasy rowerowej,
    - d) na drzewach oraz w promieniu rzutu ich korony.

#### **§ 7.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej należy stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, lub wykorzystać energię odnawialną geotermalną lub słoneczną;
  - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy

hałasu, teren oznaczony symbolem:

- a) MZ – jest terenem zabudowy zagrodowej,
  - b) MN - jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MR – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym;
- 3) dla ochrony wód i ziemi nakazuje się zabezpieczenie miejsc czasowego gromadzenia odpadów przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko;
  - 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, dostosowaną do warunków siedliskowych;
  - 5) obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem MZ obsada zwierząt gospodarczych i hodowlanych nie może być większa niż 10 DJP.
  3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenów oznaczonych symbolem ZL i ZLp, w tym poprzez eksploatację oraz deponowanie niezanieczyszczonych mas ziemnych lub skalnych.

#### **§ 8.**

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Strobrowsko-Turawskie.
2. Dla obszaru objętego planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w szczególności nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do tradycji regionalnej w formie, kształcie i detalu architektonicznym, w tym utrzymać gabaryty, skalę i materiały wykończeniowe historycznej zabudowy wsi.
3. W przypadku dokonania odkrycia, podczas realizacji inwestycji, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy niezwłocznie podjąć działania zgodne z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie przyrody.

#### **§ 9.**

1. Na rysunku planu ustala się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN o szerokości 5m, po obu stronach rzutu poziomego skrajnych przewodów linii.
2. W korytarzu technicznym, o którym mowa w ust.1, zakazuje się sytuowania:
  - 1) łatwo dostępnych dla ludzi elementów małej architektury i budowli o wysokości większej niż 1,5m;
  - 2) drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m.

#### **§ 10.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy układu dróg na obszarze objętym planem:
  - 1) na rysunku planu wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej, w pasie o szerokości 7,5 m od osi istniejącej jezdni;
  - 2) planuje się drogi wewnętrzne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW;

- 3) dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniających dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.
2. W rezerwie terenu pod drogę, o której mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych, w szczególności budowy ogrodzeń.
3. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
4. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zapewniające dojazd do gruntów rolnych lub leśnych, wykonać o szerokości pasa drogowego od 5m do 8m.

### **§ 11.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci uzbrojenia na obszarze objętym planem:
  - 1) zaopatrzenie w wodę - z komunalnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, sytuowanych na działce;
  - 2) sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków bytowych na przydomową biologiczno-mechaniczną, sterowaną oczyszczalnię ścieków, w przypadku gdy ilość ścieków nie przekracza 5m<sup>3</sup> na dobę, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia na oczyszczalni ścieków;
  - 5) ścieki opadowe i roztopowe:
    - a) z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi,
    - b) z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,
    - c) czyste można retencjonować na obszarze objętym planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 1;
  - 8) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych - ze zbiorników stacjonarnych;
  - 9) dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej i telefonią komórkową.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:
  - 1) budowę sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych;
  - 2) lokalizację stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem KS, w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - 3) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
  - 4) budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

### **§ 12.**

1. Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne, odprowadzić stosując zasady

- segregacji u źródła, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.
2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia.
  3. Osady ściekowe, zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas eksploatacji oczyszczalni, odprowadzić na właściwe składowisko odpadów.
  4. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez wójta gminy.

**DZIAŁ II**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**Przeznaczenie terenów**  
**oraz zasady kształtowania ich zabudowy**  
**i zagospodarowania**

**§ 13.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;
  - 2) uzupełniające - agroturystyka.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub w budynku gospodarczym;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,80;
  - 4) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;
  - 6) linia zabudowy budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna – 6m od gminnej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 8) wysokości:
    - a) budynków – do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max 9,0m do kalenicy dachu,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0m do najwyższej położonego punktu;
  - 9) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
    - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45°.
4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:



- 1) powierzchnia działki – min 900 m<sup>2</sup>;
- 2) front działki – min 30m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - od 60° do 90°.

#### **§ 14.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - zabudowa rekreacyjna.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, na wydzielonych działkach o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni terenu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub w budynku gospodarczym;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
    - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
  - 3) od ściany budynku do linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZL zachować odległość wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków – jak od granicy lasu;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,15 i max 0,40;
  - 5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
  - 6) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki;
  - 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) obowiązująca – 6m lub 10m od drogi 1KDW,
    - b) nieprzekraczalna – 6m od drogi 1KDW;
  - 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 9) wysokości budynków:
    - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – od 3,5m do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max 9,0m do kalenicy dachu,
    - b) wolnostojących gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i max 6m do kalenicy dachu;
  - 10) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, na budynkach mieszkalnych o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki.
4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
  - 1) powierzchnia działki – min 700 m<sup>2</sup>, max 1400m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki – min 20m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

#### **§ 15.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego;
  - 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych;
  - 3) od ściany budynku do linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZL zachować odległość wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków – jak od granicy lasu;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,1 i max 0,25;
  - 5) wskaźnik zabudowy – max 20% powierzchni działki;
  - 6) teren biologicznie czynny – min 60% powierzchni działki;
  - 7) linia zabudowy budynków rekreacji indywidualnej, nieprzekraczalna: 6m lub 14m od drogi 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 9) wysokości budynków – od 3,5m do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max 9,0m do kalenicy dachu;
  - 10) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.
3. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
  - 1) powierzchnia działki – min 700 m<sup>2</sup>, max 1400m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki – min 20m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

#### **§ 16.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - uprawy rolne;
  - 2) uzupełniające - lasy i zalesienia, wody.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

#### **§ 17.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) zieleń towarzyszącą sytuować w formach komponowanych, z uwzględnieniem wymogów §9;

3) teren biologicznie czynny – min 40%.

#### **§ 18.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe- lasy i zalesienia.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) lasy kształtować gatunkami roślin zgodnych z siedliskiem.

#### **§ 19.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) lasy kształtować gatunkami roślin zgodnych z siedliskiem.

#### **§ 20.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - urządzenia parkowania;
  - 2) uzupełniające – urządzenia elektroenergetyczne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego na działce o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni terenu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) miejsca parkingowe dla samochodów sytuować jako parking otwarty;
  - 3) zieleń towarzyszącą sytuować w formach komponowanych, z uwzględnieniem wymogów §9;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc na pojemniki lub kontenery do selektywnego zbierania odpadów bytowych;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu.

#### **§ 21.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) droga klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego – 10 m;
  - 3) w pasie drogowym sytuować pojedyncze drzewa lub grupę drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych zatok postojowych dla samochodów osobowych.

#### **§ 22.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) droga zapewniająca doście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;

- 2) szerokość pasa drogowego – 6 m;
- 3) zakazuje się:
  - a) sytuowania przyulicznych zatok postojowych dla samochodów,
  - b) wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego;
- 4) drogę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 23.**

W pasie terenu stanowiącym rezerwę terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami MZ, KS i ZP, jako zieleni nieurządzonej;
- 2) zakazuje się budowy ogrodzeń i sytuowania elementów małej architektury.

#### **§ 24.**

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, dla terenu oznaczonego symbolem:
  - 1) ZP, 1KDW i 2KDW - 10%;
  - 2) MZ i KS – 15%;
  - 3) 1MN, 2MN i MR – 20%.
2. Ustala się stawkę procentową o wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RR, ZL i ZLp, ponieważ plan nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości na tych terenach.

#### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Zębowic.

#### **§ 26.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

.....