

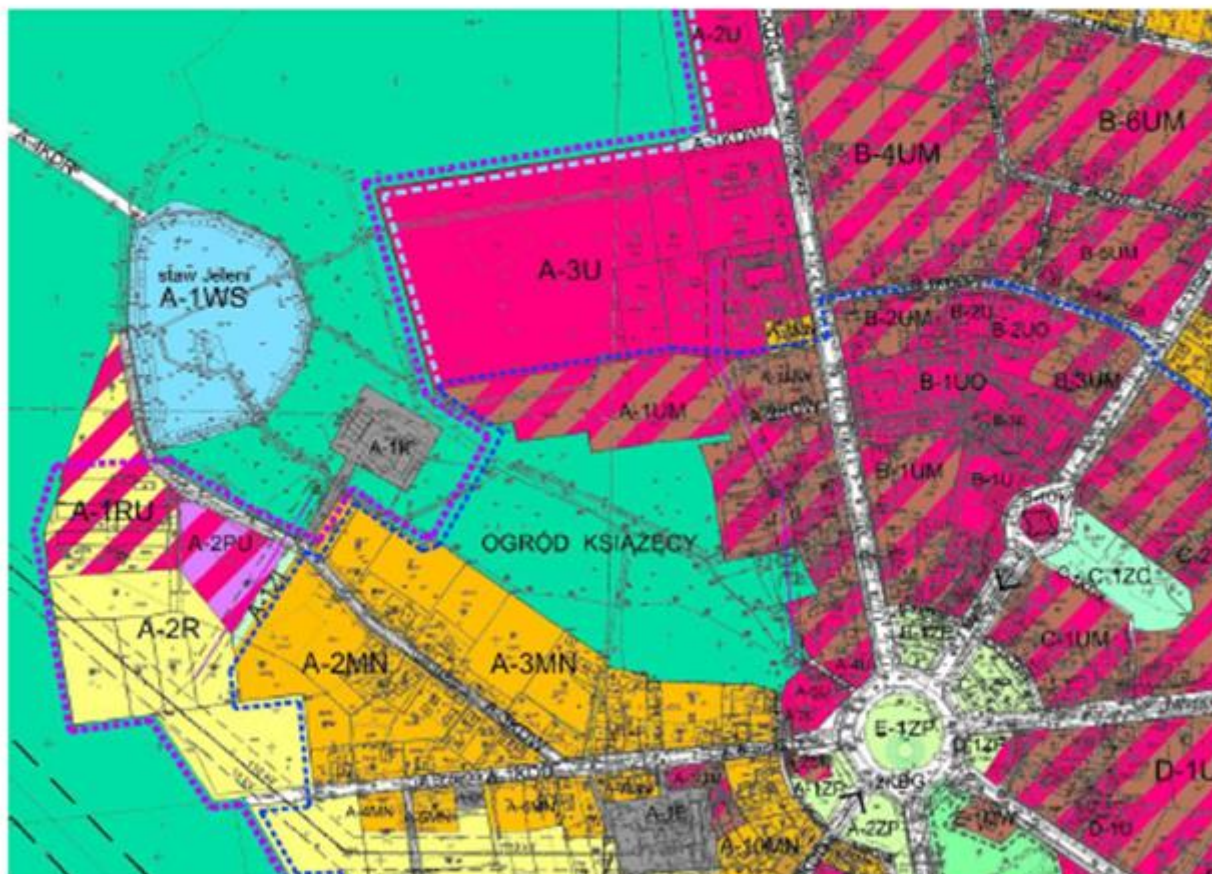
# ZAPISY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## UCHWAŁA NR XXII/187/2016 RADY GMINY POKÓJ

z dnia 12 października 2016 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/282/2010 Rady Gminy Pokój z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr V/49/2015 Rady Gminy Pokój z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Pokój nr XXXVIII/282/2010 z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:**



#### PRZEDMIOTOWY TEREN – A-3U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, z urządzeniami budowlanymi, w tym zwłaszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi turystyczne, obiekty biurowe oraz inne zaliczone do usług w przepisach odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające : magazyny i garaże wbudowane, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, ogrodnictwo na potrzeby zabytkowego parku, zieleni.



## 2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków usługowych i uzupełniających;
- 2) zakazuje się w budynkach historycznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, dokonywanie zmian bryły budynku, podziałów architektonicznych, kształtu i wysokości dachu, kształtu, rozmiarów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) ustala się na terenie oznaczonym symbolem E-1U, strefę wejściową do zabytkowego parku z obiektami zwłaszcza w zakresie:
  - a) administracji parku z informacją i sprzedażą wydawnictw i pamiątek,
  - b) ekspozycji materiałów graficznych w zakresie przyrodniczym i związanych z historią miejscowości i regionu wraz z działalnością edukacyjną,
  - c) usług gastronomii oraz obiektów rekreacji i wypoczynku,
  - d) ogród o charakterze wystawienniczym i edukacyjnym oraz ogrodnictwo z zapleczem technicznym na potrzeby zabytkowego parku;
- 4) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem E-1U odbudowę i rekonstrukcję budynków dawnej oranżerii;
- 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-4U i A-5U usytuowanie budynków usługowych, uwarunkowane zaakcentowaniem w wystroju i zagospodarowaniu terenu planowanych budynków istnienia dawnych oficyn dworskich (tzw. domów kawalerskich);
- 6) na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-1U, E-3U i E-4U planuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 7) ustala się na terenach oznaczonych symbolami A-3U i C-4U adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i odbudowę;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem B-1U należy zachować bez zmian bryłę istniejącego budynku, a teren pozostawić w dotychczasowym charakterze ogrodowym;
- 9) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;
- 10) ustala się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów w układzie uwzględniającym kierunki historycznych dróg (układ radialny i połączenia tych kierunków) oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych planem miejscowym;
- 11) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania samochodów, w tym pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;
- 12) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 13) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;
- 14) ustala się na terenach A-3U, E-3U i E-5U obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy :

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej do 40%,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U do 25%,
- na terenach usług pozostałych do 60%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej co najmniej 40%,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U co najmniej 50%,
- na pozostałych terenach co najmniej 15 %,

c) intensywność zabudowy:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej: max – 2,0, min – 0,4,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U: max – 0,5, min – 0,1;
- na pozostałych terenach: max – 1,0, min – 0,3;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U nie mogą przekroczyć wysokości 13,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

b) budynki usługowe na pozostałych terenach nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

c) budynki gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U dachy płaskie o nachyleniu połaci do  $12^{\circ}$ ,

b) na pozostałych terenach spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  nawiązującym do sąsiedztwa, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu i kolorze grafitowym,

c) dopuszcza się dla usług handlu nachylenie połaci dachowej  $21^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , dopuszcza się krycie materiałem innym niż dachówka,

d) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku.