

UCHWAŁA NR XXI/138/2015
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

Z DNIA 18 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego Grochowiska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515)), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr XI/36/2010 r. z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą nr XXV/12/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 23 lutego 2012 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5 000 i 1: 2000 stanowiący załączniki nr 1A i 1B do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego Grochowiska.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:5 000, stanowiącym załącznik nr 1A do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz ulic wewnętrznych; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 9) wymiarze pionowym budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu mierzonej w miejscu posadowienia budowli do najwyższego punktu budowli;
- 10) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 11) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;

- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa mieszkaniowa – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 4) kult religijny - oznaczony symbolem UKr;
- 5) obsługa gospodarki rolnej - oznaczony symbolem RU;
- 6) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 7) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 8) zieleni urządzona - oznaczone symbolem ZP;
- 9) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 10) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 11) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 12) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 13) droga lokalna - oznaczona symbolem KDL;
- 14) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 15) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg;

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują chronione dobra kultury współczesnej.
2. Obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków:
 - a) kaplica pomocnicza pw. *Św. Trójcy*,
 - b) dom mieszkalny, *Grochowiska nr 5*,
 - c) brama przy domu mieszkalnym, *Grochowiska nr 5*.
 - 2) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
 - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalną elewację z wystrojem architektonicznym, z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp) oraz historyczne pokrycie dachowe;
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków w tym: klimatyzatorów, anten satelitarnych, wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych, na wyeksponowanych elewacjach oraz zakaz docieplania elewacji.
3. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu ustala się konserwatorską ochronę archeologiczną; roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązuje zakaz zalesiania terenów na obszarach udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
4. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1. Minimalne powierzchnie działek:
 - 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M;
 - 2) 650 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M;
 - 3) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M;
 - 4) 500 m² w granicach terenów M/U;
 - 5) 500 m² pod zabudowę usługową w granicach terenów M;
 - 6) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów M i M/U.
2. Minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M;
 - 2) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M;
 - 3) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M;
 - 4) 16 m dla działek w granicach terenów M/U;

- 5) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M;
 - 6) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzoną w granicach terenów M i M/U.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120° .

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej po 20 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 40 m;
 - 2) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów.
 - 3) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
2. Tereny rolne: ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 9.1R do 9.33R.
3. Projektowany zbiornik przeciwpowodziowy „Pawłowice”:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację budowli służących celom przeciwpowodziowym i melioracjom.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. W oznaczonej na rysunku planu granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $p=1\%$ istnieje możliwość powstania zagrożenia powodziowego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację budowli służących celom przeciwpowodziowym i melioracjom.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §25, §26 i §27 obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz nośników informacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących zasadach:

- a) maksymalna powierzchnia reklamowa nośnika nie przekroczy 4 m²,
 - b) odległości między nośnikami reklamowymi poza terenami zabudowanymi nie będzie mniejsza niż 250 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i ciągów pieszo-jezdnym KDX, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących warunkach:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m²,
 - b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

§ 11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. W granicach terenów M ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.
3. W granicach terenów M ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych, oraz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach zabudowy zagrodowej RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej M i mieszkaniowo-usługowej M/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja – zasady ogólne:
 - 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej KDZ i klasy lokalnej KDL.
 - 2) dopuszcza się etapowanie budowy dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej RM i M oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów M i M/U,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów M,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 5) do wymaganej liczby miejsc do parkowania zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
 - 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 7) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych i nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;
 - 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
 - 3) dla nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.
 3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) na terenach nie objętych siecią wodociagową dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
 5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji, do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy w miarę potrzeb utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora.
 6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną;

- 2) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych) sytuowanych na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym;
 - 4) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) docelowo dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych warunków ani terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1RM i 1.2RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55,
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.
 - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 8) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.
 - 10) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.
6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 15.

Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.3M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zielenią urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać niż 100 m² dla każdej z działek;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach.
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) maksymalnie 0,45,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
 - 5) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
 - 6) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3, 4 i 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;
 - 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,
 - w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech;
 - 8) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.
 - 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 10) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 11) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 7, 8, 9 i 10 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) 6 – 9 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.
- 13) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.
 6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
 7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
 9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
 - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1M/U i 3.2M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku;
 - 4) zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) drobna produkcja i rzemiosło;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,

- b) maksymalny = 0,55,
- c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) maksymalnie 0,45,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 5) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3 i 4 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki.
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°.
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 6, 7 i 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 0 -6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- 4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
- 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.
- 6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekannej.
- 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 17.

Wyznacza się teren kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 4UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,20,
 - b) maksymalny = 0,20;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,20,
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości budynku kultu religijnego,
 - b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy kultu religijnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
 - 5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu budynku kultu religijnego;
 - 6) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania.
4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanego pokrycia dachu budynku kultu religijnego.
5. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
6. Ogrodzenie z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenie z metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 18.

Wyznacza się teren obsługi gospodarki rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem 5RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa gospodarki rolnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,10
 - b) maksymalny = 0,45,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni

- działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.
 - b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°.
 - 6) w wiatach i zadaszeniach nad urządzeniami technologicznymi związanymi z podstawowym przeznaczeniem terenu dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 7) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 4, 5 i 6 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 – 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg;
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
 5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.
 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 19.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 6E.

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 1,0;
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m.
 - b) wysokość budowli nie większa niż 8 m.
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.
 - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów elektroenergetyki na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 20.

Wyznacza się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami 7.1RO i 7.2RO.

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m².
4. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 21.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 8.1ZP i 8.2ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m².
4. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych.
 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
- § 22.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1R do 9.33R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 23.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 10.1WS do 10.9WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 24.

Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem 11ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 25.

Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 12KZD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m. do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 26.

Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m. do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 27.

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 14.1KDX i 14.2KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 2 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 28.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 15.1KDg do 15.24KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 2 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 29.

Traci moc obowiązującą uchwała Nr XVI/115/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska.

§ 30.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Dominik

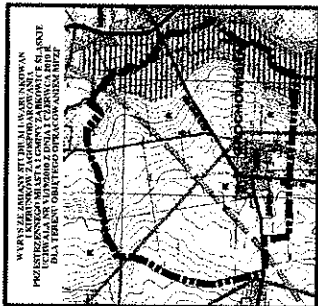
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GROCHOWISKA

RYSUNEK PLANU

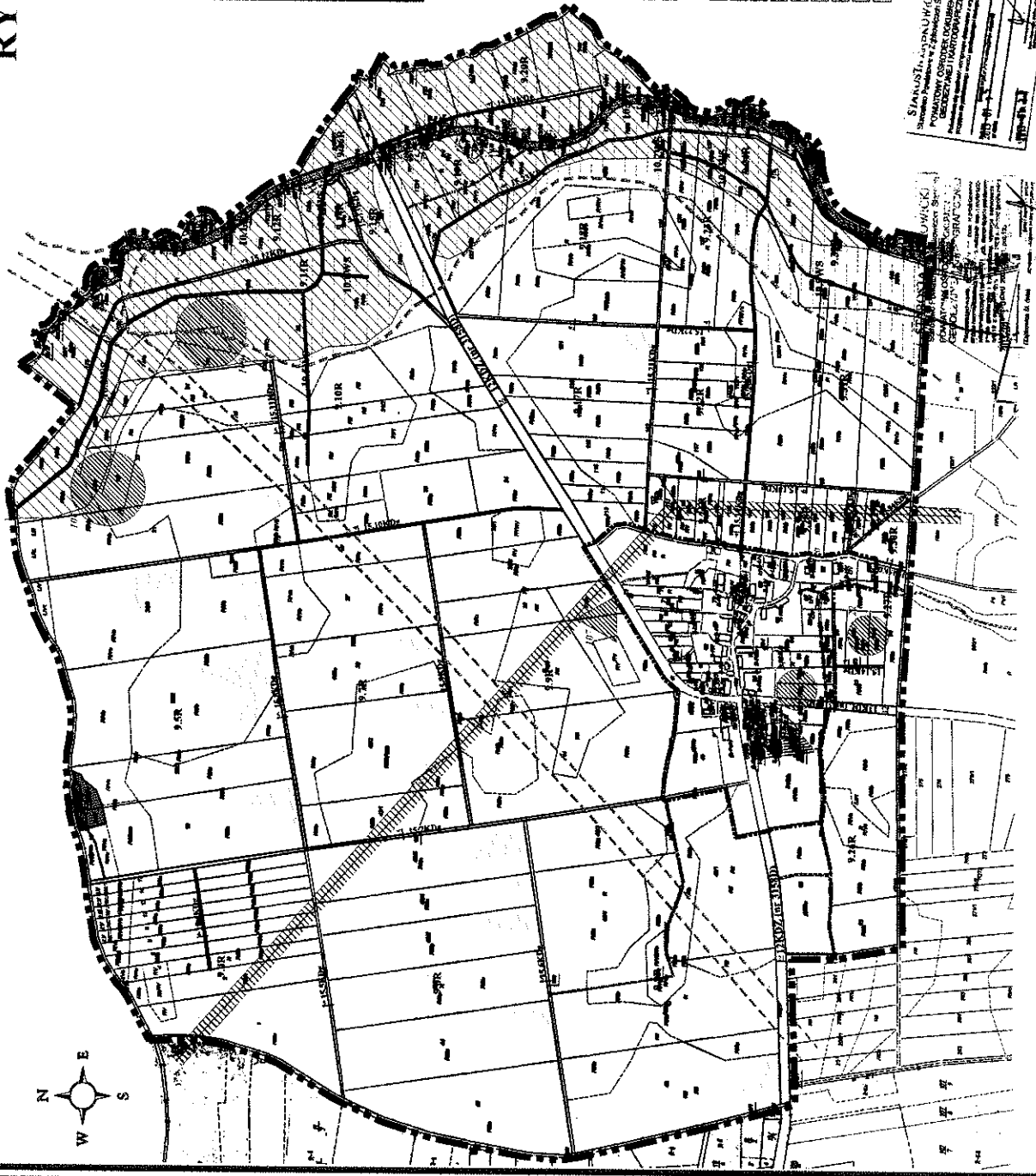
SKALA 1:5000



DATA CZYNNA NIEKA
WYKONANA W STANIE
RĄDNY MEJANALNY ZARZĄDZICIEL SIŁASKICH
Z DNIA 18 GRUDNIA 2016 R.



WYKONANO W SKALACH 1:5000
I KONTROLNO W SKALACH 1:5000
POCZĄTKOWO W SKALACH 1:5000
DLA TERENÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO
DLA TERENÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBRĘBU / OBRĘTU TERENOWEGO
	TERENY ROLNE
	TERENY LASÓW / LASÓW CIOKÓWYCH
	DRUGI LOKALNE
	DRUGI OBYWODOWE / TRANSPORTOWE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY OBRĘBU PRZEWIĄZANE LUB RÓWNYMI ZASADAMI ZAPASOWANASIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA OBRĘBU OBYWODOWEGO W SKALI 1:5000
	GRANICE SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ P1/P2
	PRZEDSIĘWZIĘCIA PRZECIWOPODROZOWY TRAWIENIEC
	STANOWISKA ARTERYJNE / ODRĘBY O WYKAZACH I P1, P2 PORÓZNI 1:5000
	STANOWISKA ARCHITEKTURALNE / ARTERYJNE LUB WYKAZACH I P1, P2 / WYKAZACH I P1, P2 REZERWACJA 2:1
	WYKAZY W METRAŻU

STANOWISKO ARCHITEKTURALNE
POMIARY I PLANOWANIE PRZESTRZENNE
GEODEZYJNE I WYKAZOWE (WYKAZOWE I WYKAZOWE)
2016-01-11
2016-01-11
2016-01-11

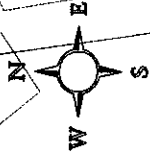
RYSUNEK PLANU
2016-01-11
2016-01-11
2016-01-11

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GROCHOWISKA

RYSunEK PLANU

SKALA 1:2000

ZALĄCZENIE NR 1B
DO UCHWAŁY NR XLXV/18/2015
RADY MIEJSKIEJ ZABŁOWIC ŚLĄSKICH
Z DNIA 18 GRUDNIA 2015 R.



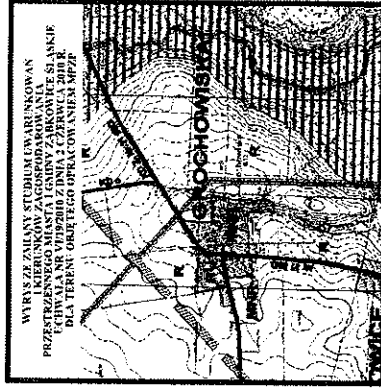
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|--|--|
| | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO - INTELIGENCJI |
| | TEREN KULTU RELIGIJNEGO |
| | TEREN OBSŁUGI GOSPODARSTWA ROLNEJ |
| | ELEKTROENERGETYKA |
| | TERENY SĄDOW I OGRODOWY |
| | TERENY ZIELONE URZĄDOWEJ |
| | TERENY ROLNE |
| | DROGI ZBIORCZE |
| | DROGI LOKALNE |
| | CIĄGI PRZEWIĄZENIA |
| | DRUGI GOSPODARSTWA TRANSPORTU ROLNEGO
LUB ROZNYM PRZEZNACZENIU
LUB ROZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZECIĄCALNE LINIE ZABUDOWY |
| | OBIEKTY OPIE W WYKAZIE ZABYTKOW
HISTORYCZNYCH ZABYTKOW |

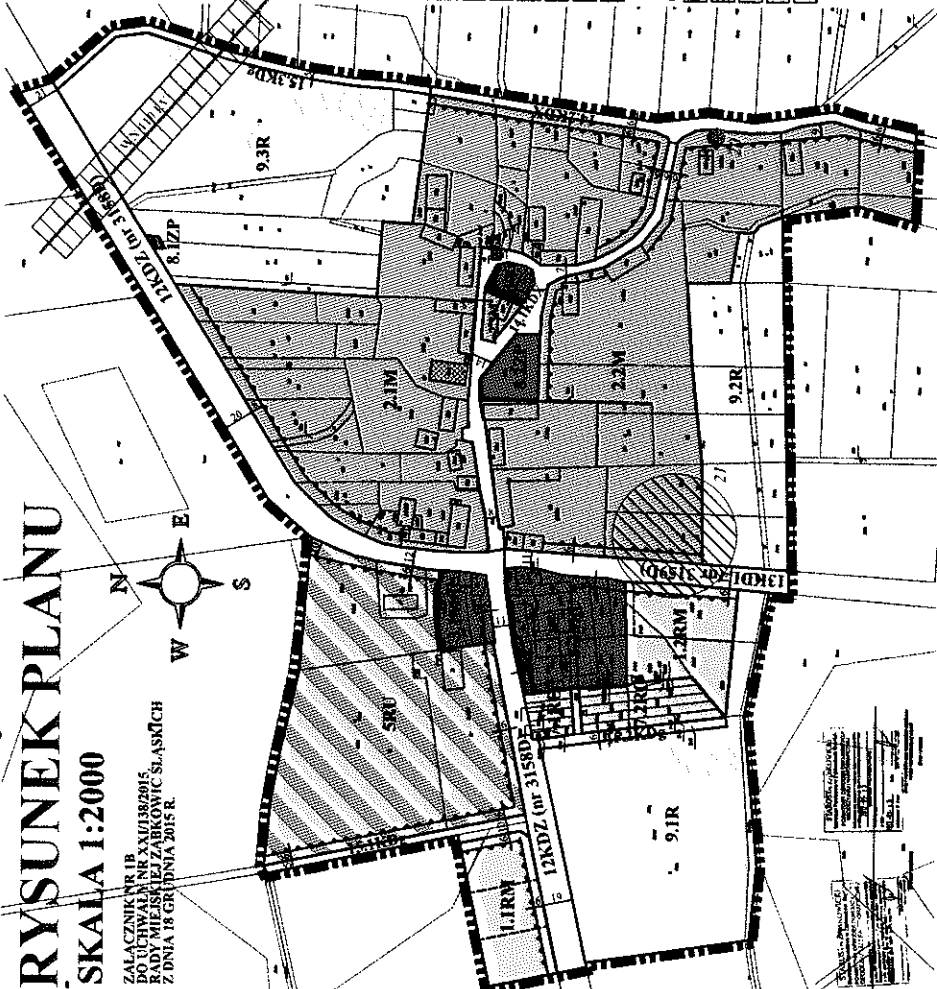
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU GOSPODARSTWA W SKALI 1:2000 |
| | GRANICA OBSZARU GOSPODARSTWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 10KV |
| | GRANICA OBSZARU GOSPODARSTWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 10KV |
| | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻE I PONIŻE |
| | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 1 M |
| | WYMIARY W METRACH |



WYRSZĘ ZAMIAJĄCY STUDIUM UWARUNKOWAN
PRZESTRZENNEGO MIANIA GOSPODAROWANIA I
UCHWAŁA NR XLXV/18/2015 Z DNIA 18 GRUDNIA 2015 R.
DIA TERENU OBRĘTU GOSPODARSTWA MPPZ

PRACOWNIA PROJEKTOWA I INŻYNIERSKA HISTORIKALNE & NIERUCHOMOŚCI ul. Mickiewicza 10, 41-010 Zabłowie, pow. Zabłowie, woj. śląskie	DATA 18.12.2015
TITULAT MIJANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘTU GEODEZYJNEGO GROCHOWISKA	PROJEKTANT mgr inż. Marcin Świątek
TYTUŁ RYSunEK PLANU	NUMER 11/15
ZAPRAWIAJĄCY mgr inż. Marcin Świątek	DATA 18.12.2015



Załącznik nr 2

do uchwały nr XXI/138/2015

Rady Miejskiej

Ząbkowic Śląskich

z dnia 18 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga w następujący sposób uwagę złożoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

Wnoszący uwagę: Roman Tobiasz, Grochowiska 16/2, 57-200 Ząbkowice Śl.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 93, obręb Grochowiska.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 9.27R – tereny rolne.

3) Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wnoszę do wymienionego projektu MPZP następujące uwagi:

Działka nr ewid. 93 obr. Grochowiska oznaczona została symbolem R – tereny rolne, w związku z tym wnoszę o oznaczenie ww działki symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej z przeznaczeniem zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej do 4 lokali mieszkalnych (zgodnie z załącznikiem mapowym). (...)

- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- 5) Uzasadnienie:

Nieuwzględnienie złożonej uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), według stanu sprzed 21.10.2010 r., plan miejscowy uchwała

rada gminy stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium. Zgodność ta wynika m.in. z zasięgu obszaru przeznaczanego pod określone funkcje wskazane na rysunku studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie będąc aktem prawa miejscowego jest jednak dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2011 r., sygn. akt I(I SA/Wr 18/11).

Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie jednoznacznie określa, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska został sporządzony zgodnie z zasięgiem tych terenów oznaczonych na rysunku studium, a więc zgodnie ze studium. Dz. 93 znajduje się w odległości ok. 60 m od granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. W tej sytuacji nie można skorzystać z zapisów studium w cz. III pt. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO MIASTA I GMINY”, w rozdz. 3 pt. „KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW”, w pkt 4 pt. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów” lit c, w brzmieniu: *„Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium”*. Ponadto dz. 93 obejmuje grunt rolny klasy RIIIa, a więc wymagający uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Dz. 93 ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie nie mogła być włączona do „wniosku rolnego” sporządzonego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska na wcześniejszym etapie prac planistycznych. W tej sytuacji przeznaczenie dz. 93 na cele zabudowy mieszkaniowej stanowiło by rażące naruszenie prawa, skutkujące uchynieniem uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska.

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXI/138/2015

Rady Miejskiej

Ząbkowic Śląskich

z dnia 18 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska**

inwestycji z zakresu infrastruktury

**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i budowie kanalizacji sanitarnej.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) środki własne gminy;
 - 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
 - 3) kredyt bankowy;
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

Uzasadnienie
do uchwały nr XXI/138/2015

Rady Miejskiej

Ząbkowic Śląskich

z dnia 18 grudnia 2015 r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr XI/36/2010 r. z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszków, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą nr XXV/12/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 23 lutego 2012 r.
2. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska została podjęta przed 21.10.2010 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) to zgodnie z art. 4 ust. 2 tej zmiany ustawy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie cyt. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Projektem planu objęto obszar obrębu geodezyjnego wsi Grochowiska o łącznej powierzchni około 320 ha.
4. Opracowany projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym

uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Grochowiska.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19.02.2014 r. zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych gruntów, tj. 2,30 ha (z wnioskowanych 3,20 ha). Grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: ustalenia planu miejscowego wskazują obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym istnieje możliwość powstania zagrożenia powodziowego oraz wprowadza związane z nim ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Plan miejscowy został uzgodniony z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Plan miejscowy wprowadza też szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz w lokalizacji projektowanego zbiornika przeciwpowodziowego „Pawłowice”:
- 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z dn. 1.03.2011 r. oraz „Echo Tygodnia” z dnia 1.03.2011 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 28 lutego do 21 marca 2011 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami).
 - d) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja do 24 czerwca 2015 r. Do dnia 8 lipca 2015 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Do dnia 8 lipca 2015 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z 18.05.2015 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 15 maja do 8 lipca 2015 r. oraz zamieszczono na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia, w dniu 15 czerwca 2015 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której ze względu na brak osób zainteresowanych nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 8 lipca 2015 r.) została złożona 1 uwaga do ustaleń projektu planu miejscowego. Burmistrz Ząbkowic Śląskich rozpatrzył złożoną uwagę negatywnie i jako uwagę nieuwzględnioną skierował zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) wraz z projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska na sesję Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich celem ostatecznego rozstrzygnięcia.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (od 28 lutego do 21 marca 2011 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ząbkowice Śląskie oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
 - 15) struktura przestrzenna wsi Grochowiska została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami) – Gmina Ząbkowice Śląskie nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
1. realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 2. wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 3. w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 4. po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
10. Na sesji w dniu 18 grudnia 2015 r. Rada Miejska Ząbkowice Śląskich postanowiła nie uwzględnić uwagi złożonej podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska.

11. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grochowiska jest uzasadnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grochowiska został sporządzony przez Pracownię Projektowo-Usługowa „Witkowski&Sławik” s.c. Lesław Witkowski, Marcin Sławik zs. 57-100 Strzelin, ul. Krótka 5 na podstawie umowy nr ZP.271.8.2011.BC.2.

Referujący : główny projektant planu Lesław Witkowski

Wydział Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej
Kierownik Wydziału: Wojciech Jankowski

KIEROWNIK
Wydziału Infrastruktury
i Gospodarki Przestrzennej
Wojciech Jankowski