

UCHWAŁA NR X/62/2024
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta
Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXII/510/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;

- 4) budynkach historycznych – należy przez to rozumieć budynki o wartościach architektonicznych i zabytkowych, nie ujęte w wykazie zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków i w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), będące elementami zagospodarowania przestrzennego, kształtującymi kompozycję urbanistyczną w zabytkowych układach zabudowy osiedlowej sprzed 1945 r.,
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy miasta);
- 6) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewewnętrznej ściany budynku, nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 9) budynkach istniejących lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki istniejące lub zabudowę istniejącą na obszarze planu miejscowego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 10) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu miejscowego po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę, dla której uzyskano pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obszar zabytkowego układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Zielonej, ujęty w GEZ,
- 6) obszar historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych,
- 7) budynki zabytkowe ujęte w GEZ,
- 8) budynki historyczne o wartościach architektonicznych i zabytkowych objęte ochroną ustaleniami planu;
- 9) osie kompozycji urbanistycznej;
- 10) dominanty architektoniczne,
- 11) szpalery drzew / zieleń szpalerowa;
- 12) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- 13) obszar dawnego cmentarza żydowskiego, ujęty w GEZ;
- 14) stanowiska archeologiczne,

- 15) granica obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (rewitalizacji),
- 16) granica obszaru wymagającego rekultywacji i remediacji,
- 17) granica terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 18) granica obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
- 19) wymiar (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

1) symbolem **MN**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, drogi wewnętrzne,
- c) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych,
- d) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą;

2) symbolem **MN-MW**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, usługi nieuciążliwe, drogi wewnętrzne,
- c) usługi dopuszcza się wyłącznie wbudowane, nieprzekraczające 30 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku wielorodzinnego; w budynkach jednorodzinnych – zgodnie z ustaleniami pkt .1 lit. c;

3) symbolem **MN-MW-U**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, usługi nieuciążliwe, drogi wewnętrzne;

4) symbolem **MN-U**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- c) na terenach MN-U wyklucza się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;

5) symbolem **MN-RZ**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy związanej z rolnictwem,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

6) symbolem **MW**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne,
- c) nowe usługi dopuszcza się wyłącznie wbudowane, nieprzekraczające 30 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku wielorodzinnego,
- d) usługi istniejące – do zachowania, w tym w obiektach przybudowanych do budynków mieszkalnych,
- e) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą;

7) symbolem **MW-U**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- c) na terenach MW-U wyklucza się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego,
- d) w obszarze terenu 4MW-U zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 50 % wyznaczonego terenu;

8) symbolami, jak w pkt a):

a) podstawowe:

- **U** – teren usług,
- **UH** – teren usług handlu,
- **UH-UW** – teren handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego,
- **UH-UL** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych,
- **UW** – teren usług handlu wielko powierzchniowego,
- **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
- **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- **UE** – teren usług edukacji,
- **US** – teren usług sportu i rekreacji,
- **US-IW-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub wodociągów lub zieleni urządzonej,
- **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- **UA** – teren usług biurowych i administracji,

b) uzupełniające na terenach U, UH-WL, UW, UT-US, UE, US, US-IW-ZP, US-ZP, UB, UA: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,

c) uzupełniające na terenach na terenach UH, UH-UW: usługi obejmujące następujące kody klas przeznaczenia: 2_3_, 2_4_, 2_5_, 2_6_, 2_8_, 2_9_, 2_10_, 2_11_, 2_12_, 2_13_; infrastruktura techniczna, zieleń urządzona; dla terenu 1UH-UW: stacja paliw płynnych,

d) uzupełniające na terenach na terenach UZ: usługi obejmujące następujące kody klas przeznaczenia: 2_1_, 2_3_, 2_4_, 2_5_, 2_6_, 2_8_, 2_9_, 2_10_, 2_11_, 2_12_, 2_13_; infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,

- e) usługi wymienione w pkt c i d nie mogą przekraczać 50 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w obrębie działki budowlanej,
- f) na terenach wymienionych w pkt a, dla których nie przewidziano usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), wyklucza się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego,
- g) uzupełniająca w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: na terenach 5U, 6U i 3UH; zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 30 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku usługowego,
- h) w obszarze terenu US-IW-ZP usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej mogą zajmować nie więcej niż 50 % wyznaczonego terenu;
- 9) symbolem **U-P**:
- a) podstawowe: teren usług lub produkcji,
 - b) uzupełniające dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, stacje paliw płynnych;
 - c) uzupełniające dla terenu 4U-P: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne;
 - d) na terenach **U-P** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji oraz wolnostojących elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;
- 10) symbolem **U-PP-PS**:
- a) podstawowe: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne,
 - c) na terenach **U-PP-PS** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji;
- 11) symbolem **PP-PS**:
- a) podstawowe: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne;
- 12) symbolem **PS-RZW**:
- a) podstawowe: teren składów i magazynów lub wielkotowarowej produkcji rolnej,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne;
- 13) symbolami, jak w pkt a:
- a) podstawowe (obejmujące tereny komunikacji drogowej publicznej):
 - **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 14) symbolem **KR**:
- a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 15) symbolem **KR-ZP**:
- a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej,

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

16) symbolem **KP**:

a) podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

17) symbolami, jak w pkt a:

a) podstawowe (obejmujące tereny obsługi komunikacji):

- **KOG** – teren garażu,

- **KOG-ZP** – teren garażu lub zieleni urządzona,

- **KOP** – teren parkingu,

- **KOP-ZP** – teren parkingu lub zieleni urządzona,

- **KOR** – teren placu lub rynku,

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, usługi sportu i rekreacji;

18) symbolami, jak w pkt a:

a) podstawowe:

- **IE** – teren elektroenergetyki,

- **IT** – teren telekomunikacji,

- **INS** – teren stacji paliw płynnych,

- **IW** – teren wodociągów,

- **IC** – teren ciepłownictwa,

b) uzupełniające: zieleni urządzona;

19) symbolem **WS**:

a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona;

20) symbolem **ZN**:

a) podstawowe: teren zieleni naturalnej,

b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

21) symbolem **ZP**:

a) podstawowe: teren zieleni urządzona,

b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

22) symbolem **ZD**:

a) podstawowe: teren ogrodów działkowych,

b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.

2. Dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów w przypadku ustalenia w planie miejscowym dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków określa rozdział 7 i rozdział 10.

4. Przeznaczenia uzupełniające, w tym realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, mogą być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MN-MW, MN-MW-U, MN-U i MW-U lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe. Usługi wbudowane w budynek mieszkalny mogą obejmować wyłącznie: usługi handlu, turystyki, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, kultury (bez rozrywki) i usług biurowych,

6. Zasady lokalizacji urządzeń oze określa z 17.

7. Z zastrzeżeniem ustępu 3, w ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane,
- 2) zieleni urządzoną i nieurządzoną,
- 3) sieci infrastruktury technicznej – obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej,
- 4) elementy infrastruktury drogowej,
- 5) urządzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej (w tym: wiaty ogrodnicze / altany, wiaty lub pawilony na rowery i wózki dziecięce, wiaty gospodarcze) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 6) urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni, o których mowa w ust. 8,
- 7) miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych (na parkingach) lub stanowiska postojowe w garażach wbudowanych, przybudowanych lub wolnostojących,
- 8) budynki gospodarcze.

8. W ramach przeznaczenia podstawowego obejmującego tereny zieleni urządzonej (ZP), zieleni naturalnej (ZN) i tereny ogrodów działkowych (ZD) zlokalizowane mogą zostać urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni:

- 1) urządzenia architektury parkowej: posągi, rzeźby, pomniki, ławki, siedziska, pergole, kwietniki;
- 2) urządzenia i budowle rekreacji i wypoczynku: wiaty rekreacyjne i gospodarcze, altany, wiaty pod ogródki gastronomiczne, plac i urządzenia zabaw dla dzieci, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 5. 1. Ochronie podlegają:

- 1) obszary układów historycznej zabudowy (osiedlowej i usługowej) sprzed 1945 r. o wartościach urbanistycznych i architektonicznych – położone w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, ustalonej w planie miejscowym;
- 2) układ kompozycyjny zespołu zabudowy związanego z d. koszarami wojskowymi i nowym budynkiem Sądu Rejonowego;
- 3) układ krajobrazowo-rekreacyjny związany z doliną cieką Zatoka, w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 1US-ZP, 1US-IW-ZP, 1IW, 2IW, 1WS, 2WS.

2. W obszarach historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r., ochronie podlegają:

- 1) zespoły zabudowy willowej, domów jednorodzinnych i wielorodzinnych, jak i ich układy kompozycyjne;
- 2) budynki tworzące układy zabudowy: budynki zabytkowe ujęte w GEZ i budynki historyczne;
- 3) obszar zabytkowego układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Zielonej, ujęty w GEZ;

- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 5) tereny usługowe związane z zespołami zabudowy osiedlowej, w tym tereny szkół przy ul. Wrocławskiej i ul. Powstańców Warszawy (budynek d. koszar);
- 6) sposób usytuowania budynków: budynków mieszkalnych tworzących układy rzędowe (ciągi zabudowy wzdłuż dróg) lub układy grupowe ze wspólnym wnętrzem urbanistycznym;
- 7) historyczne linie zabudowy, wynikające z istniejącego usytuowania budynków;
- 8) osie kompozycyjne historycznych układów zabudowy;
- 9) szpalery drzew – układ zieleni szpalerowej szkoły (d. koszar);
- 10) gabaryt zabytkowej i historycznej zabudowy oraz elementy ich historycznego ukształtowania, w szczególności formy zadaszeń;
- 11) relacje przestrzenne wynikające z gabarytów budynków i odległościami między nimi, jak też wynikające z rozmiaru wnętrz urbanistycznych i gabarytów budynków;
- 12) cechy architektoniczne zabudowy zabytkowej i historycznej:
 - a) willowej– jednorodzinnej i wielogodzinnej –z bogato ukształtowanym, dominującym dachem i rozbudowanym wystrojem architektonicznym (detalem), charakterystycznej dla zabudowy typu „landhaus” (wzorowanej na wiejskiej zabudowie rezydencjalnej),
 - b) jednorodzinnej i wielorodzinnej modernistycznej, o uproszczonej formie architektonicznej lub wzbogaconej elementami rozwiązań architektury eklektycznej (historyzującej) i secesji,
 - c) budynków szkół: budynek szkoły przy ul. Wrocławskiej – modernistyczny z elementami secesji; szkoły przy ul. Powstańców Warszawy (budynek d. koszar) ukształtowany w stylu historyzującym barokowo-klasycystycznym,
 - d) budynków przemysłowych (wieża ciśnień, budynki związane z ujęciami wody).

3. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków historycznych:

- 1) bryła budynku;
- 2) dach budynku – typ oraz wysokość okapu i kalenicy;
- 3) elementy dachu: naświetla, lukarny, ozdobne zwieńczenia dachu;
- 4) elementy ukształtowania elewacji, ich rozmieszczenie i proporcje, w tym: okna, drzwi, ganki, podcienia wejściowe, wykusze, gzymsy, obramienia okien, cokoły i inne elementy architektonicznego ukształtowania fasad;
- 5) podziały okien i drzwi;
- 6) detal architektoniczny, ornamenty, balustrady i dekoracje ścienne;
- 7) materiał budowlany ścian, stolarki i dachu.

4. W obszarze układu zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obszaru związanego z dawnymi koszarami, ochronie podlegają:

- 1) oś kompozycyjna układu;
- 2) dominanty architektoniczne: zabytkowy budynek dawnych koszar (ob. szkoła) i budynek Sądu Rejonowego.

5. W obszarze krajobrazowo-rekreacyjnym w dolinie cieką Zatoką, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ochronie podlegają:

- 1) oś przyrodnicza cieką Zatoką,
- 2) ukształtowanie terenu,
- 3) układy zieleni w tym zieleni parkowej,

- 4) ciągi komunikacyjne,
- 5) budowle i urządzenia obsługi terenów zieleni,
- 6) budowle i urządzenia sportu i rekreacji oraz układ dróg.

6. Obszary historycznej zabudowy sprzed 1945 r., obszar zabytkowego układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Zielonej, budynki tworzące układy zabudowy (zabytkowe i historyczne), osie kompozycji urbanistycznej układów zabudowy, dominanty architektoniczne, szpalery drzew, strefę ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 6. 1. Obszary, o których mowa w 5 ust. 1, należy ukształtować z zachowaniem zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, zasad kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń planu miejscowego zawartych w rozdziałach 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12.

2. W uzupełnieniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12 dopuszcza się:

- 1) usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie miejscowym;
- 3) podniesienie wysokości budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy;
- 4) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

3. W uzupełnieniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12 obowiązują następujące nakazy:

- 1) zabudowę uzupełniającą sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy na działce budowlanej i na terenie, w obrębie którego przewiduje się realizację nowej zabudowy; w szczególności zapewnić kontynuację sposobu usytuowania zabudowy w stosunku do dróg;
- 2) w obszarze strefy ochrony krajobrazu kulturowego nową zabudowę dostosować do istniejącej zabudowy zabytkowej i historycznej w zakresie skali, gabarytów budynków, formy bryły i materiałów budowlanych, jak też i charakteru rozwiązań architektonicznych; zapewnić współdobasowanie i harmonijne połączenie elementów architektonicznego ukształtowania nowych budynków (ich architektonicznych rozwiązań) z elementami architektonicznego ukształtowania zabudowy zabytkowej i historycznej;
- 3) stykające się ze sobą segmenty zabudowy zwartej (zabudowy bliźniaczej i szeregowej) realizować i modernizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących wysokości kalenicy i okapu, geometrii dachu, pokrycia dachu i jego koloru, jak też kolorystyki ścian elewacji;
- 4) elewację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych, łącznie z połączonymi z nimi garażem lub obiektem gospodarczym, ukształtować jednnorodnie pod względem architektonicznym (w tym jednnorodnie ze względu na materiały elewacyjne i ich kolorystykę);
- 5) w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych (nowych i istniejących) stosować kolorystykę stonowaną, o jasnych lub pastelowych odcieniach; zapewnić kontrastowe ukształtowanie ścian przy zastosowaniu ciemniejszych wykładzin ceramicznych lub drewnianych, detalu i pokrycia dachu, w stosunku do głównych dominujących ich powierzchni.
- 6) dla wszelkich budynków stosować zasady kompozycji architektonicznej;
- 7) określone na rysunku planu miejscowego wymagające realizacji szpalery drzew mogą zostać zastąpione w ciągami zieleni szpalerowej w postaci zieleni średnio wysokiej o wysokości od 3 m do 5 m, w tym z wykorzystaniem krzewów;
- 8) szpalerowy układ drzew wymagany jest na terenach oznaczonych na rysunku planu.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (rewitalizacji),
- 2) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN i MN-MW podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 2) tereny oznaczone symbolami MW podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt. 7
- 3) tereny oznaczone symbolami MN-MW-U, MN-U, MW-U, MN-RZ podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 4) tereny oznaczone symbolami UE podlegają ochronie przed hałasem jak teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) teren oznaczony symbolem UZ podlega ochronie jak teren pod szpitale i domy opieki społecznej,
- 6) tereny oznaczone symbolami US-IW-ZP, US-ZP, 1ZP – 9ZP oraz ZD podlegają ochronie przed hałasem jak teren rekreacji i wypoczynku;
- 7) w granicach terenów 1.10MN, 4.3MN i 1.11MW ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.

3. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny.

4. Na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolami MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MW, MW-U, lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

5. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

6. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu miejscowego wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.

8. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

9. Zachować występujące na obszarze planu miejscowego zespoły drzew i krzewów nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

10. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

11. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- 1) na rysunku planu miejscowego oznaczono obowiązujący układ zieleni szpalerowej – szpalery drzew; zasady realizacji określonego na rysunku planu układu określa 6 ust. 3 pkt 8;
- 2) dopuszcza się inne zespoły zieleni lub ciągi zieleni szpalerowej na terenach przeznaczonych do zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i ograniczeń:

- a) zielen komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy,
- b) stosować ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny,
- c) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej,
- d) stosować zadrzewienia i zakrzaczenia z gatunków rodzimych,
- e) wykluczyć zielen wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych i w obszarze stref kontrolowanych gazociągów, zgodnie z ustaleniami 19.

12. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę obszaru wymagającego rekultywacji i remediacji.

13. Teren, o którym mowa w ust. 12, zagospodarować pod zielen naturalną.

§ 8. 1. W obszarze planu miejscowego wstępują następujące krajobrazy (typy krajobrazów):

- 1) krajobraz kulturowy miejski – kształtowany historycznymi układami zabudowy sprzed 1945 r., w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego – wymagający ochrony i kształtowania;
- 2) krajobraz kulturowy miejski – terenów zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej, usługowej i produkcji) i terenów otwartych (w tym zieleni i ogrodów działkowych) położonych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego – wymagający kształtowania.

2. Dla obszarów krajobrazu, o których mowa w pkt 1 obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, zasad kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania zabudowy z zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zawartymi w rozdziałach 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9. 1. Ochroną obejmuje się:

- 1) obszar historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych, położone w granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) budynki zabytkowe objęte GEZ (Gminną Ewidencją Zabytków) i budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obszar zabytkowego układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Zielonej, ujęty w GEZ;
- 4) budynki historyczne;
- 5) obszar dawnego cmentarza żydowskiego, ujęty w GEZ;
- 6) stanowiska archeologiczne.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymienione w ust. 1, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Wykaz obiektów ujętych w GEZ zawiera poniższe zestawienie tabelaryczne:

Wykaz kart adresowych zabytków nieruchomych ujętych w GEZ miasta Ząbkowice Śląskie.			
Lp.	Obiekt	Adres	Nr Rejestru Zabytków
1	dom mieszkalny	Asnyka 1 – 3	
2	dom mieszkalny	Asnyka 2 – 4	
3	dom mieszkalny	Asnyka 5 – 7	
4	dom mieszkalny	Asnyka 6 – 8	
5	dom mieszkalny	Asnyka 9 – 11	
6	dom mieszkalny	Asnyka 10 – 12	
7	dom mieszkalny	Asnyka 13 – 15	
8	dom mieszkalny	Asnyka 14 – 16	

9	dom mieszkalny	Asnyka 17 – 19	
10	dom mieszkalny	Kusocińskiego 3	
11	dom mieszkalny	Kusocińskiego 11	
12	dom mieszkalny	Lipowa 1 – 3	
13	dom mieszkalny	Matejki 1	
14	dom mieszkalny	Matejki 2	
15	dom mieszkalny	Matejki 3	
16	dom mieszkalny	Matejki 4	
17	dom mieszkalny	Mickiewicza 2	
18	dom mieszkalny	Mickiewicza 6	
19	dom mieszkalny	Orkana 5	
20	dom mieszkalny	Orkana 7	
21	dom mieszkalny	Orkana 9	
22	dom mieszkalny	Orkana 11	
23	dom mieszkalny	Orkana 10 – 12	
24	dom mieszkalny	Orkana 14 – 16	
25	dom mieszkalny	Orkana 18 – 20	
26	dom mieszkalny	Orkana 36	
27	zespół budowli wodociągów	Powstańców Warszawy 5	
28	dom mieszkalny przy Rej. Przeds. Wod. i Kanalizacji	Powstańców Warszawy 5	
29	budynek przemysłowy przy Rej. Przeds. Wod. i Kanalizacji	Powstańców Warszawy 5	
30	budynek gospodarczy przy Rej. Przeds. Wod. i Kanalizacji	Powstańców Warszawy 5	
31	budynek studni przy Rej. Przeds. Wod. i Kanalizacji	Powstańców Warszawy 5	
32	fragment ogrodzenia wraz z kutą kratą bramy przy Rej. Przeds. Wod. i Kanalizacji	Powstańców Warszawy 5	
33	szkoła rolnicza, ob. Powiatowy Urząd Pracy	Powstańców Warszawy 7	
34	zespół szkolny	Powstańców Warszawy 8a, 8b, 8c, 8e	
35	budynek główny w zespole szkolnym	Powstańców Warszawy 8c, 8e	
36	budynki willowe w zespole szkolnym	Powstańców Warszawy 8a-8b	
37	brama wjazdowa w zespole szkolnym	Powstańców Warszawy 8c, 8e	
38	wieża wodna	Staszica, dz. nr 58	
39	dom mieszkalny	Wrocławska 3	
40	dom mieszkalny	Wrocławska 5 – 7	
41	dom mieszkalny	Wrocławska 9 – 11	
42	dom mieszkalny	Wrocławska 13 – 15	
43	dom mieszkalny	Wrocławska 10	
44	dom mieszkalny	Wrocławska 12	
45	dom mieszkalny	Wrocławska 14	
46	zespół budowlany Zespołu Szkół Zawodowych	Wrocławska 17	Rejestr zabytków nr A/5148/1088/Wł z dnia 04.03.1985 r.
47	szkoła w zespole budowlanym Zespołu Szkół Zawodowych	Wrocławska 17	Rejestr zabytków nr A/5148/1088/Wł z dnia 04.03.1985 r.

48	sala gimnastyczna w zespole budowlanym Zespołu Szkół Zawodowych	Wrocławska 17	Rejestr zabytków nr A/5148/1088/Wł z dnia 04.03.1985 r.
49	dom mieszkalny	Wrocławska 18	
50	dom mieszkalny	Wrocławska 19	
51	dom mieszkalny	Wrocławska 20 – 22	
52	dom mieszkalny	Wrocławska 21	
53	dom mieszkalny	Wrocławska 24 – 26	
54	dom mieszkalny	Wrocławska 28	
55	cmentarz żydowski, ob. teren sportowy	Wrocławska, dz. nr 89	
56	dom mieszkalny	Zacisze 1 – 7	
57	dom mieszkalny	Zacisze 2 – 8	
58	dom mieszkalny	Zacisze 9 – 11	
59	dom mieszkalny	Zacisze 10 – 12	
60	dom mieszkalny	Zielona 1 – 3	
61	dom mieszkalny	Zielona 2 – 4	
62	dom mieszkalny	Zielona 5 – 7	
63	dom mieszkalny	Zielona 6 – 8	
64	dom mieszkalny	Zielona 9	
65	dom mieszkalny	Zielona 10 – 12	
66	dom mieszkalny	Zielona 11 – 13	
67	dom mieszkalny	Zielona 15	
68	dom mieszkalny	Ziębicka 37	
69	dom mieszkalny	Ziębicka 39	
70	dom mieszkalny	Ziębicka 41	
71	dom mieszkalny	Żeromskiego 8 – 8a	
72	dom mieszkalny	Żeromskiego 11	
73	dom mieszkalny	Żeromskiego 12	
74	dom mieszkalny	Żeromskiego 10	
75	dom mieszkalny	Żeromskiego 13	
76	dom mieszkalny	Żeromskiego 14	

4. Wykaz stanowisk archeologicznych zawiera poniższe zestawienie tabelaryczne:

Numer obszaru	Nr na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Chronologia
91-26	19	24	cmentarzysko ciałopalne	EK-I okr. ep. brązu
91-26	20	25	cmentarzysko ciałopalne	EK-I okr. ep. brązu
91-26	23	28	cmentarzysko ciałopalne PŚ – osada	IV okr. EB (kultura łużycka)
91-26	44	49	śląd osadnictwa	I okr. EB (kultura unietycka)

5. Elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie położone w obszarach historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r., określa 5 ust. 2.

6. Szczegółowy wykaz elementów architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w GEZ określają Karty adresowe zabytków nieruchomych objętych GEZ miasta Ząbkowice Śląskie.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony, przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych ujętych w GEZ:

- 1) zachować bryłę i wysokość budynku, formę i geometrię dachu oraz elementy architektonicznego ukształtowania budynku podlegające ochronie, w tym układ i kształt otworów drzwi i okien;

- 2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów, słupków i szprosów; zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnętrznych szyb; nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku; w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć; w przypadku zachowania zabytkowej stolarki drzwiowej nakazuje się jej zachowanie;
- 3) wykluczyć materiały wykończeniowe niedostosowane do dotychczasowego historycznego ukształtowania budynku; zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach (siding);
- 4) stosować historyczne pokrycie dachu koloru czerwonego (ceglanego) lub pokrycie innego koloru, wynikającego z dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu, rodzaju dachówki, jak i sposobu jej ułożenia i koloru;
- 5) wszelkie remonty i prace konserwatorskie prowadzić na całej elewacji budynku, bez względu na podziały własnościowe występujące w obrębie budynku, ze względu na wymogi konserwatorskie;
- 6) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20 % powierzchni zabudowy budynku;
- 7) rozwiązania architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy jego architektonicznego ukształtowania, które podlegają ochronie; zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady; dla klatek schodowych, wind, osłon technicznych i stref wejściowych dopuszcza się przeszklone elewacje.

2. Zasady ochrony oraz zasady zagospodarowania terenów strefy ochrony krajobrazu kulturowego określają ustalenia planu miejscowego zawarte w rozdziałach 2, 3, 4, 7 i 11.

3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budowę obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne; w obszarze objętym strefą istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, określone w zestawieniu tabelarycznym w 9 ust. 3.

5. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 11. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) teren placu, oznaczony symbolem 1KOR;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej, pasów zieleni wzdłuż elementów przekroju ulicznego dróg;
- 2) urzędzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku;
- 3) urzędzenia i budowle obsługi terenów zieleni;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalną wysokość urzędzeń i budowli, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, jak też wskaźniki powierzchni biologicznej czynnej działki, określa rozdział 7;
- 2) maksymalną wysokość budowli i urzędzeń infrastruktury technicznej określa rozdział 11.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 1:

Tabela nr 1		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1.1MN – 1.11MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,12 – 0,75
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku z dachem stromym / płaskim: -na terenie 1.1MN:	9 m / 6 m
	-na terenach 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN:	13 m / 7 m
	-na terenie 1.5MN:	15 m / 7 m
	-na terenie 1.6MN:	18 m / 7 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki budynku zabytkowego i budynku historycznego	istniejąca do zachowania
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki nowego budynku mieszkalnego	18 m
	maksymalna wysokość okapu; budynku zabytkowego i budynku historycznego	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	2.1MN – 2.22MN	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika		1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową		zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach		od 0 m do 72 m
nadziemna intensywność zabudowy		0,10 – 0,75
maksymalny udział powierzchni zabudowy		0,35
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:		
-na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.18MN:		0,30
-na terenach 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN:	0,40	
-na terenach 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN:	0,25	
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim: -na terenach 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN:	10 m / 6 m	
-na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN:	11 m / 6 m	

	-na terenach 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN:	
		12 m / 7 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 21 m
3.1MN – 3.3MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,03 – 0,45
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,25
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,50
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	12 m / 7 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10	
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 21 m	
4.1MN – 4.3MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,20 – 0,70
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,35
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem płaskim	12 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie

minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 15 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1.1MN – 1.11MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy budynków mieszkalnych: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; budynków zabytkowych i budynków historycznych – istniejące (pierwotnie ukształtowane) do zachowania; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim;
- c) kąt nachylenia połaci dachu (dwuspadowego lub wielospadowego) budynku mieszkalnego: od 25⁰ do 45⁰, dla dachu mansardowego: do 60⁰; budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejący do zachowania;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromeo (dwuspadowego lub wielospadowego) budynku gospodarczego lub garażu: od 20⁰ do 45⁰;
- e) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa; budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia;
- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowy; budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **2.1MN – 2.22MN i 3.1MN – 3.3MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 45 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromeo budynku mieszkalnego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromeo budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inny materiał dachówkopodobny;
- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;

4) dla terenów oznaczonych symbolami **4.1MN – 4.3MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków: płaskie;

b) realizacja miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN-MW:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 2:

Tabela nr 2		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MN-MW – 6MN-MW	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 1,25
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	15 m / 9 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki budynku zabytkowego i budynku historycznego	istniejąca do zachowania
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki nowego budynku mieszkalnego	25 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 3 m do 21 m	

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-MW – 6MN-MW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dach budynku mieszkalnego: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania lub dostosowane do pierwotnego ukształtowania; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; dopuszcza się dachy mansardowe;

b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim;

c) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku mieszkalnego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰; budynków zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania;

d) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;

e) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa; budynków zabytkowych i historycznych: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się materiał dachówko podobny;

- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej); budynku zabytkowego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia; budynku gospodarczego i garaży: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN-MW-U:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 3:

Tabela nr 3		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MN-MW-U	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 0,75
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,35
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość nowego budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	12 m / 7 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki nowego budynku mieszkalnego	25 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	10 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-MW-U obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 45 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku mieszkalnego: od 30⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- e) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się materiał dachówko podobny;

f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej); budynku gospodarczego i garaży: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;

g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U** oraz **MN-RZ**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 4:

Tabela nr 4		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MN-U i 2MN-U	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 1,05
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku mieszkalnego lub usługowego z dachem stromym / płaskim	15 m / 10 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego, garażu i usługowego z dachem stromym / płaskim	5 m / 4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 3 m do 8 m
	3MN-U – 14MN-U i 1MN-RZ	nadziemna intensywność zabudowy
-na terenach 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U:		0,10 – 1,20
-na terenach 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U:		0,05 – 0,90
maksymalny udział powierzchni zabudowy		0,50
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:		
-na terenach 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U:		
a.działki zabudowanej:		0,15
b.działki niezabudowanej:		0,25
-na terenach 5MN-U, 10MN-U i 1MN-RZ:		0,25
-na terenach 7MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U		0,30
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego i usługowego (mieszkalno-usługowego) z dachem stromym / płaskim:		
-na terenach 6MN-U, 7MN-U:	11 m / 8 m	
-na terenach 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U i 1MN-RZ:	12 m / 9 m	
-na terenach 8MN-U, 9MN-U:	15 m / 10 m	
maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego	5 m / 4 m	

i garażu z dachem stromym / płaskim	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
maksymalna wysokość budynków, urządzeń i budowli związanych rolnictwem (gospodarczych) na terenie 1MN-RZ z dachem stromym / płaskim	8 m / 4 m
maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 80 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach: -dla terenów 3MN-U – 14MN-U: -dla terenu 1MN-RZ:	od 0 m do 20 m od 10 m do 27 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U i 2MN-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dach budynku zabytkowego i historycznego (mieszkalnego i usługowego): istniejący do zachowania lub dostosowane do pierwotnego ukształtowania;
- b) dach nowego budynku mieszkalnego lub usługowego: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy – dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni zabudowy budynku,
- c) dach wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i usługowych: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich;
- d) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku mieszkalnego i usługowego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 70⁰; budynków zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania,
- e) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- f) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa; budynków zabytkowych i historycznych: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się materiał dachówko podobny;
- g) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej); budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia; budynku gospodarczego i garaży: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- h) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **3MN-U i 4MN-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: płaskie lub strome; dachy strome o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe;
- b) kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka,

- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy; szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **5MN-U – 14MN-U** oraz **1MN-RZ** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku mieszkalnego i usługowego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu: od 15⁰ do 45⁰;
- d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka lub inny materiał dachówko podobny;
- e) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym: dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

5. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MW**:

- 1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 5:

Tabela nr 5		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1.1MW – 1.11MW	nadziemna intensywność zabudowy	0,20 – 1,05
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,35
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	
	-na terenach 1.2MW, 1.4MW, 1.9MW, 1.10MW, 1.11MW:	13 m / 7 m
	-na terenach 1.1MW, 1.3MW, 1.5MW, 1.6MW, 1.7MW, 1.8MW:	18 m / 9 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu (zespołu tych budynków) z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki budynku zabytkowego i budynku historycznego	istniejąca do zachowania
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki nowego budynku mieszkalnego	18 m
	maksymalna wysokość okapu; budynku zabytkowego i historycznego	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z	

		rozdziałem 11	
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie	
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług	
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10	
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 20 m	
2.1MW – 2.6MW	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 2.3MW, 2.4MW: -na terenach 2.1MW, 2.2MW, 2.5MW, 2.6MW:	0,08 – 1,20 0,25 – 2,50	
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 2.3MW, 2.4MW: -na terenach 2,1MW, 2.2MW, 2.5MW, 2.6MW:	0,35 0,45	
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25	
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim -na terenach 2.3MW, 2.5MW: -na terenach 2.1MW, 2.4MW, 2.6MW: -na terenie 2.2MW:	13 m / 9 m 19 m / 15 m 22 m / 18 m	
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu (zespołu tych budynków) z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m	
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m	
	maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego wzdłuż frontu działki	30 m	
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11	
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11	
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 2 mieszkania	
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług	
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10	
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 13 m	
	3.1MW – 3.12MW	nadziemna intensywność zabudowy:	0,25 – 2,50
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,45
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim: -na terenach 3.1MW – 3.11MW: -na terenie 3.12MW:		19 m / 16 m 21 m / 20 m	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej		4 m	
maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu (zespołu tych budynków) z dachem płaskim dopuszczonych na terenach 3.1MW i 3.2MW		3 m	
maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze		zgodnie z rozdziałem 11	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej		zgodnie z	

		rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika: -na terenach 3.1MW – 3.11MW: -na terenie 3.12MW:	1 m. p. / 1,1 mieszkanie 1 m. p. / 2 mieszkania
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 70 m ² p.u. usług;
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 89 m
4.1MW – 4.3MW	nadziemna intensywność zabudowy:	0,30 – 3,40
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,45
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim: -na terenie 4.1MW: -na terenach 4.2MW i 4.3MW:	21 m / 19 m 26 m / 25 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika:	1 m. p. / 1,1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 70 m ² p.u. usług;
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 25 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1.1MW – 1.11MW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy: i zagospodarowania terenu:

- a) dach budynku mieszkalnego: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy; budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego ukształtowania; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; dla terenów oznaczonych symbolami 1.1MW – 1.8MW, 1.11MW dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim;
- c) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku mieszkalnego: od 30⁰ do 45⁰; budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- d) kąt nachylenia połąci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- e) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa; budynków zabytkowych i historycznych: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się materiał dachówko podobny;

- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej); budynku zabytkowego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia; budynku gospodarczego i garaży: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **2.1MW – 2.6MW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 45 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dla terenów oznaczonych symbolami 2.1MW, 2.2MW, 2.3MW, 2.5MW, 2.6MW dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku mieszkalnego: od 25⁰ do 60⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inny materiał dachówkopodobny;
- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **3.1MW – 3.12MW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy budynków: płaskie; dopuszcza się dachy strome na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- b) realizacja miejsc do parkowania: na parkingach i w garażach w obrębie / na terenie działki, w tym garażach wbudowanych, przybudowanych i wolnostojących (w tym ukształtowanych w zespoły), z zastrzeżeniem pkt. c,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **4.1MW – 4.3MW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy); dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku mieszkalnego: od 25⁰ do 60⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka lub inny materiał dachówkopodobny; dopuszcza się dowolne pokrycie dachów płaskich;
- d) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) realizacja miejsc do parkowania: na parkingach i w garażach w obrębie / na terenie działki, w tym garażach wbudowanych, przybudowanych i wolnostojących (w tym ukształtowanych w zespoły), z zastrzeżeniem pkt. f,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – z zastrzeżeniem pkt d: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielny (wolnostojący) lub wbudowany; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;

g) wyklucza się lokalizację nowych garaży wolnostojących (samodzielnych).

6. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MW-U**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 6:

Tabela nr 6		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MW-U i 2MW-U	nadziemna intensywność zabudowy	0,15 – 1,30
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego i usługowego z dachem stromym / płaskim	
	-na terenie 1MW-U:	18 m / 7 m
	-na terenie 2MW-U:	15 m / 7 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki	27 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 8 m do 9 m
3MW-U i 4MW-U	nadziemna intensywność zabudowy	
	-na terenie 3MW-U:	0,20 – 1,80
	-na terenie 4MW-U:	0,20 – 2,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,60
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego i usługowego z dachem stromym / płaskim:	
	-na terenie 3MW-U:	16 m / 10 m
	-na terenie 4MW-U:	15 m / 11 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11	
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie	

	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 31 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U i 2MW-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się dachy mansardowe;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku mieszkalnego i usługowego: od 25⁰ do 55⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 45⁰;
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa;
- kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej – karpiówki),
- sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **3MW-U i 4MW-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie i mansardowe;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20⁰ do 55⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka lub inny materiał dachówkopodobny;
- kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **U**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 7:

Tabela nr 7		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1U – 4U	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 1,10
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym	11 m
	maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim:	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej	1 m. p. / 70 m ² p.u.

	według wskaźnika	usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 21 m
5U – 8U	nadziemna intensywność zabudowy	0,15 – 1,20
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	14 m / 10 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 70 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z ust. 36
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 1 m do 19 m
9U – 11U	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	15 m / 7 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 21 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1U** – **4U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dachy płaskie do zachowania,
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 18⁰ do 45⁰;
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka,
- kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy; szary lub antracytowy;
- sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **5U** – **8U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: płaskie lub strome; dachy strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dla terenu oznaczonego symbolem 7U dopuszcza się dachy mansardowe;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka,

- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy; szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **9U – 11U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 25⁰ do 45⁰;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka,
- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **UH i UH-UW**:

- 1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 8:

Tabela nr 8		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UH	nadziemna intensywność zabudowy	0,15 – 1,25
	–	
4UH	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	
	-na terenach 1UH, 2UH, 3UH, 4UH:	0,50
	-na terenach 1UH-UW, 2UH-UW:	0,60
1UH-UW i 2UH-UW	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku:	
	-na terenie 1UH – z dachem stromym / płaskim:	11 m / 11 m
	-na terenie 2UH i 3UH – z dachem stromym / płaskim:	12 m / 8 m
	-na terenie 4UH – z dachem stromym / płaskim:	14 m / 10 m
	-na terenach 1UH-UW i 2UH-UW – z dachem stromym / płaskim:	14 m / 12 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 70 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 58 m	

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1UH – 4UH oraz 1UH-UW i 2UH-UW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla terenów oznaczonych symbolami 1UH, 2UH, 3UH dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20⁰ do 40⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka;

- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; na terenach 1UH, 2UH, 3UH dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UL**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 9:

Tabela nr 9		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UH-UL	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	18 m / 12 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 8 m do 12 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UL** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: płaskie, dopuszcza się dachy strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20⁰ do 35⁰;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka;
- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UW**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 10:

Tabela nr 10		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UW	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,70
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	16 m / 14 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług

	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 22 m do 85 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1UW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: płaskie lub strome; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 20⁰ do 40⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka;
- d) kolor pokrycia dachu stromeo: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

11. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-US**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 11:

Tabela nr 11		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UT-US	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 1,30
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	18 m / 18 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	10 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 7 m do 12 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-US** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dach: dach płaski lub stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 20⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka lub inny materiał dachówkopodobny;
- d) kolor pokrycia dachu stromeo: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wbudowanym.

12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **UZ**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 12:

Tabela nr 12

Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UZ – 3UZ	nadziemna intensywność zabudowy	0,15 – 1,10
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim: -na terenie 1UZ: -na terenach 2UZ i 3UZ:	14 m / 11 m 18 m / 14 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 22 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1UZ – 3UZ** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- dachy: płaskie, dopuszcza się dachy strome o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
- kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 15⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska blachodachówka;
- kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **UE**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 13:

Tabela nr 13		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UE i 2UE	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 1,20
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	
	-na terenie 1UE: -na terenie 2UE:	0,40 0,25
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku z dachem stromym / płaskim (sali sportowej, budynków szkoły)	16 m / 10 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	7 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w	od 2 m do 32 m

	odległości od linii rozgraniczających w granicach	
3UE	nadziemna intensywność zabudowy:	
–	-na terenie 3UE:	0,20 – 1,90
5UE	-na terenach 4UE i 5UE:	0,20 – 1,80
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku:	
	-na terenie 3UE – z dachem płaskim:	17 m
	-na terenie 4UE – z dachem płaskim:	12 m
	-na terenie 5UE – z dachem stromym / płaskim:	12 m / 8 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	6 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 6 m do 24 m

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1UE i 2UE** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
- dachy budynków nowych: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
 - budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejące (pierwotnie ukształtowane) do zachowania;
 - dopuszcza się zachowanie dachów płaskich budynków istniejących;
 - kąt nachylenia połaci dachu: budynku zabytkowego: istniejący do zachowania; nowych budynków: od 20° do 45°; dla dachu mansardowego: do 60°;
 - pokrycie dachu: budynku zabytkowego: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia; budynków nowych: dachówka lub materiał dachówko podobny;
 - kolor pokrycia dachu: budynku zabytkowego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia; budynków wolno stojących: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
 - sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **3UE – 5UE** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
- dachy: płaskie; na terenie 5UE dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20° do 55°;
 - pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka;
 - kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
 - sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **US**:

- 1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 14:

Tabela nr 14		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1US – 3US	nadziemna intensywność zabudowy	0,00 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	18 m / 18 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	12 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 30 osób jednocześnie przebywających w budynku / w obiekcie
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 7 m do 53 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1US – 3US** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dach: płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dla terenu oznaczonego symbolem 2US dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 15⁰ do 40⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka;
- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP i 1US-IW-ZP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 15:

Tabela nr 15		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1US-ZP i 1US-IW-ZP	nadziemna intensywność zabudowy	0,00 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	
	-na terenie 1US-ZP:	0,50
	-na terenie 1US-IW-ZP:	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	
	-na terenie 1US-ZP: -na terenie 1US-IW-ZP / budynku zabytkowego:	16 m / 10 m 12 m / istniejąca do zachowania
maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	10 m	
maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11	

	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 30 osób jednocześnie przebywających w budynku / w obiekcie
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości -na terenie 1US-ZP: -na terenie 1US-IW-ZP:	8 m 4 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP** i **1US-IW-ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: strome, o symetrycznych układach połaci i kalenicy, budynków zabytkowych: istniejące (pierwotnie ukształtowane) do zachowania; na terenie 1US-ZP dopuszcza się dachy płaskie;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 15⁰ do 40⁰; budynków zabytkowych: istniejące (pierwotnie ukształtowane) do zachowania;
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka; budynków zabytkowych: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego historycznego pokrycia;
- kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), lub ciemnoczerwony;
- sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UB**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 16:

Tabela nr 16		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UB	nadziemna intensywność zabudowy	0,05 – 1,10
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	18 m / 15 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu	15 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości	od 22 m do 23 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1UB** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dachy: płaskie; dopuszcza się dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12⁰ do 45⁰;

- c) kolor pokrycia dachu stromeo: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami UA:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 17:

Tabela nr 17		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UA – 7UA	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,15 – 2,40
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	
	-na terenach 1UA, 4UA:	0,80
	-na terenach 2UA, 3UA, 5UA, 6UA, 7UA:	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	
	-na terenach 1UA, 4UA (działki zabudowane):	0,10
	-na terenach 2UA, 3UA, 5UA, 6UA, 7UA:	0,30
	maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego z dachem stromym / płaskim	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość nowego budynku z dachem stromym:	
	-na terenie 1UA:	15 m
	-na terenie 2UA i 3UA:	12 m
	-na terenie 4UA:	13 m / 9 m
-na terenach 5UA i 6UA:	15 m / 12 m	
-na terenie 7UA:	19 m / 12 m	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m	
maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11	
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług	
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10	
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 21 m	

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1UA – 3UA** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejące (pierwotnie ukształtowane) do zachowania;
- b) dachy budynków nowych: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
- c) dopuszcza się zachowanie dachów płaskich budynków istniejących;
- d) kąt nachylenia połaci dachu: budynku zabytkowego: istniejący do zachowania; nowych budynków: od 25⁰ do 45⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;
- e) pokrycie dachu: budynku zabytkowego: istniejące do zachowania lub dostosowane do pierwotnego, historycznego pokrycia; budynków nowych: dachówka lub materiał dachówko podobny, blacha płaska;
- f) kolor pokrycia dachu: budynku zabytkowego: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia; budynków wolno stojących: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;

g) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **4UA – 7UA** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się dachy mansardowe;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 20⁰ do 55⁰; dla dachu mansardowego: do 60⁰;

c) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, blachodachówka;

d) kolor pokrycia dachu stromeo: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 16 ust. 3.

18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-P**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 18:

Tabela nr 18		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1U-P – 4U-P	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,00 – 1,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,80
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,15
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	
	-na terenach 1U-P i 2U-P:	18 m / 18 m
	-na terenie 3U-P:	12 m / 10 m
	-na terenie 4U-P:	15 m / 10 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych	15 m
	maksymalna wysokość urządzeń, instalacji i budowli oze, tym związanych z przesyłem i magazynowaniem energii elektrycznej	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych	
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10	
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 7 m do 156 m	

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P – 4U-P** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie;

b) dopuszcza się dachy strome oraz przekrycia strukturalne hal przemysłowych, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne; dopuszcza się szedy lub świetliki;

c) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 12⁰ do 65⁰;

d) kolor pokrycia dachu stromeo: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, szary lub antracytowy;

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej;

f) zasady kształtowania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (oze) określa 18.

19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-PP-PS**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 19:

Tabela nr 19		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1U-PP-PS – 6U-PP-PS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,10 – 2,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,85
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,10
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim -na terenach 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 6U-PP-PS: -na terenie 5U-PP-PS:	18 m / 18 m 12 m / 10 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych	18 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 24 m	

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1U-PP-PS – 6U-PP-PS** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie;

b) dopuszcza się dachy strome oraz przekrycia strukturalne hal przemysłowych, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne; dopuszcza się szedy lub świetliki;

c) kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 12⁰ do 65⁰;

d) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1PP-PS**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 20:

Tabela nr 20		
Terren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1PP-PS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,05 – 2,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,85
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,10
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	19 m / 16 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych	20 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11	

	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 64 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1PP-PS** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: płaskie;
- b) dopuszcza się dachy strome oraz przekrycia strukturalne hal przemysłowych, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne; dopuszcza się szedy lub świetliki;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12⁰ do 65⁰;
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1PS-RZW**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 21:

Tabela nr 21		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1PS-RZW	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,05 – 1,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,80
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,15
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	19 m / 18 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych	35 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 13 m

2) dla terenu oznaczonego symbolem **1PS-RZW** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: płaskie;
- b) dopuszcza się dachy strome oraz przekrycia strukturalne hal przemysłowych, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne; dopuszcza się szedy lub świetliki;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12⁰ do 65⁰;
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-ZP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 22:

Tabela nr 22		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KR-ZP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-

	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,60
	urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11

2) na terenie oznaczonym symbolem **1KR-ZP** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wyklucza się lokalizację urządzeń i budowli sportu i rekreacji.

23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KOG**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 23:

Tabela nr 23		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KOG – 5KOG	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,05 – 1,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	1,00
	udział powierzchni biologicznie czynnej	0,00 – 0,05
	maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim: -na terenie 1KOG: -na terenach 2KOG, 4KOG, 5KOG:	10 m 3 m
	maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim / stromym na terenie 3KOG	3 m / 8 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 35 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1KOG – 5KOG** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie; na terenie 3KOG dopuszcza się dachy strome;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromej: od 12° do 25°;

c) w obrębie terenów zachować jeden typ dachu i jednakową wysokość budynków; w przypadku realizacji na terenie 3KOG garaży z dachem stromym przyjąć wspólny jeden kąt nachylenia połaci dachu i jeden materiał pokrycia dachu.

24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KOG-ZP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 24:

Tabela nr 24		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KOG-ZP i 2KOG-ZP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,00– 0,85
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,70
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim / stromym	3 m / 5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w	zgodnie

	kartę parkingową	z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 8 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1KOG-ZP** i **2KOG-ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie; dopuszcza się dachy strome;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 18⁰ do 25⁰;

c) w wyodrębnionym ciągu garaży zachować jeden typ dachu i jednakową wysokość budynków; w przypadku realizacji garaży z dachem stromym przyjąć wspólny jeden kąt nachylenia połaci dachu i jeden materiał pokrycia dachu.

25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KOP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 25:

Tabela nr 25		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KOP – 4KOP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10

2) zakaz lokalizacji budynków.

26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KOP-ZP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 26:

Tabela nr 26		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KOP-ZP i 2KOP-ZP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,35
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10

2) zakaz lokalizacji budynków.

27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KOR**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 27:

Tabela nr 27		
--------------	--	--

Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1KOR	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,35
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	2 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania	4
	maksymalna liczba miejsc do parkowania	6
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	2

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1E**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 28:

Tabela nr 28		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
11E	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,00 – 1,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,80
121E	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,15
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	4,5 m / 4,5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	10 m
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 3 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **11E** – **121E** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie; dopuszcza się: dachy strome;

b) kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 12⁰ do 25⁰.

29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1IT**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 29:

Tabela nr 29		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1IT	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	35 m

2) zakaz lokalizacji budynków.

30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1NS**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 30:

Tabela nr 30		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1INS i 2INS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,00 – 1,0
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,45
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	10 m / 10 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11.
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 20 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 3 m do 23 m	

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1INS** i **2INS** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie; dla terenu oznaczonego symbolem 1INS dopuszcza się dachy mansardowe;
- b) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie; dla terenu oznaczonego symbolem 1INS dopuszcza się dachy mansardowe;
- c) dopuszcza się dachy strome; kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12^o do 40^o; dla dachu mansardowego: do 60^o;
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **IW**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 31:

Tabela nr 31		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1IW i 2IW	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
3IW	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,40 – 1,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość wieży ciśnień	istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11

2) na terenach 1IW i 2IW obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

3) na terenie 3IW obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków.

32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **IIC**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 32:

Tabela nr 32		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
IIC	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,15 – 0,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,60
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	25 m / 25 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń ciepłowni:	
	-komina istniejącego	istniejąca do zachowania
	-nowych kominów	35 m
	-pozostałych budowli i instalacji przemysłowych / technicznych	25 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych

2) dla terenu oznaczonego symbolem **IIC** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dachy: płaskie; dopuszcza się dachy strome oraz przekrycia strukturalne hal przemysłowych;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12^o do 30^o;

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki budowlanej.

33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **WS**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 33:

Tabela nr 33		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1WS – 8WS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,90
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11

2) zakaz lokalizacji budynków.

34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZN**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 34:

Tabela nr 34		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki

		i parametry
1ZN –	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
4ZN	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,85
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	4 m
	urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11

2) zakaz lokalizacji budynków.

35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZP**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 35:

Tabela nr 35		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1ZP –	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
6ZP	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,80
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli terenów zieleni	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
7ZP –	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
10ZP	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,70
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	2 m
	urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni	4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
11ZP –	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
15ZP	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,90
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11

2) na terenach oznaczonych symbolami **1ZP – 15ZP** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

3) na terenach oznaczonych symbolami **11ZP – 15ZP** wyklucza się lokalizację urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni;

4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZD**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy – z zastrzeżeniem pkt 2 – zawiera tabela nr 36:

Tabela nr 36

Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1ZD – 4ZD	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna) dla działki ogrodowej	0,00 – 0,15
	maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki ogrodowej	0,15
	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna) dla działki ogólnodostępnej	0,00 – 0,30
	maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki ogólnodostępnej	0,20
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,50
	maksymalna wysokość budynku / altany	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	3 m
	urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	zgodnie z rozdziałem 11
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	zgodnie z rozdziałem 11
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 30 osób jednocześnie przebywających na terenie
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z rozdziałem 10
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 6 m do 85 m

- 2) zasady zagospodarowania Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD) określają przepisy odrębne;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZD** – **4ZD**, nie podlegających przepisom ROD, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dachy: strome; kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20⁰ do 40⁰,
 - pokrycie dachu:– dachówka lub materiał dachówko podobny, blacha płaska;
 - sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki ogólnodostępnej przeznaczonej do obsługi ogrodów działkowych.
- 4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

37. Zespoły wolnostojących garaży na terenach MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MW, MW-U kształtować z zachowaniem nakazów i dopuszczeń:

- zachować jeden typ dachu i jednakową wysokość budynków;
- w przypadku realizacji zespołu garaży lub budynków gospodarczych z dachem stromym przyjąć wspólny jeden kąt nachylenia połaci dachu i jeden materiał pokrycia dachu oraz jego kolorystykę;
- obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji;
- stosować wykończenie materiałami tradycyjnymi; dopuszcza się obiekty o konstrukcji szkieletowej ze ścianami warstwowymi (osłonowymi) wykończonymi tynkiem (tzw. ścianami tynkowanymi) lub cegłą klinkierowa; dopuszcza się przenośne garaże tynkowe;
- wyklucza się elewacje wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną;
- dla wydzielonych samodzielnych działek pod lokalizację zespołu garaży i obiektów gospodarczych maksymalny udział powierzchni zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy może wynosić 1,0.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- § 13. 1. Zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 10 m².
 3. Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 2, nie może być mniejsza niż 30 m².
 4. Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 3 m.
 5. Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 4, nie może być mniejsza niż 6 m.
 6. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1KOP – 4KOP, 1KOP-ZP, 1KOR, 1IT, 1IW – 2IW, 1WS – 8WS, 1ZN – 4ZN, 1ZP – 15ZP ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rozdziale 7.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV (Ząbkowice Śląskie – Groszowice) wraz z pasem technologicznym o szerokości 25 m od osi linii w obu kierunkach (łącznie szerokość strefy 50 m)
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi gazociągu w obu kierunkach;
- 3) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych gazociągów, o których mowa w pkt 3, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziale 11 oraz przepisy odrębne.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 15. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Szerokość pasa drogowego dróg w liniach rozgraniczających (terenów komunikacji drogowej) określa poniższa tabela:

Symbol terenu komunikacji drogowej	Szerokość w liniach rozgraniczających	Symbol terenu komunikacji drogowej	Szerokość w liniach rozgraniczających
Tereny komunikacji drogowej publicznej			
1KDR	od 28 m do 73 m	1KDD	od 16 m do 20 m
		2KDD	od 14 m do 16 m
1KDZ	od 30 m do 46 m	3KDD	od 8 m do 10 m
2KDZ	od 14 m do 59 m	4KDD	od 11 m do 12 m
3KDZ	od 15 m do 57 m	5KDD	od 9 m do 28 m
4KDZ	od 12 m do 22 m	6KDD	od 8 m do 19 m
5KDZ	od 15 m do 24 m	7KDD	od 9 m do 15 m
		8KDD	od 8 m do 16 m
1KDL	od 9 m do 24 m	9KDD	od 13 m do 48 m
2KDL	od 12 m do 15 m	10KDD	10 m

3KDL	od 6 m do 31 m	11KDD	od 11 m do 26 m
4KDL	od 10 m do 13 m	12KDD	od 8 m do 10 m
5KDL	od 10 m do 19 m	13KDD	od 8 m do 33 m
6KDL	od 19 m do 36 m	14KDD	od 8 m do 27 m
7KDL	od 14 m do 37 m	15KDD	od 10 m do 53 m
8KDL	od 12 m do 36 m		
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej			
1KR	od 10 m do 18 m	18KR	od 12 m do 33 m
2KR	od 3 m do 11 m	19KR	od 7 m do 16 m
3KR	od 5 m do 17 m	20KR	15 m
4KR	od 8 m do 28 m	21KR	18 m
5KR	od 8 m do 15 m	22KR	od 10 m do 15 m
6KR	od 10 m do 33 m	23KR	od 8 m do 38 m
7KR	od 12 m do 21 m	24KR	12 m
8KR	od 12 m do 14 m	25KR	12 m
9KR	od 6 m do 15 m	26KR	od 9 m do 17 m
10KR	od 9 m do 27 m	27KR	od 5 m do 11 m
11KR	od 7 m do 15 m	28KR	od 11 m do 19 m
12KR	od 7 m do 16 m	29KR	od 5 m do 15 m
13KR	od 5 m do 21 m	30KR	od 12 m do 13 m
14KR	od 7 m do 17 m	31KR	6 m
15KR	od 3 m do 23 m	32KR	6 m
16KR	8 m	33KR	6 m
17KR	od 10 m do 16 m	34KR	od 12 m do 19 m
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej			
1KP	od 4 m do 7 m	7KP	7 m
2KP	od 5 m do 25 m	8KP	6 m
3KP	od 5 m do 25 m	9KP	6 m
4KP	5 m	10KP	4 m
5KP	od 4 do 5 m	11KP	od 10 m do 20 m.
6KP	7 m		

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ i 14KDD.

4. Ustala się zasady kształtowanie dróg w ciągach terenów komunikacji drogowej określonych w ust. 2:

- 1) wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne;
- 2) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) w przekroju ulicznym dróg KDD i KR dopuszcza się jezdnie z jednym pasem ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla nowych dróg obowiązuje przekrój uliczny z co najmniej jednostronnym chodnikiem lub chodnikiem ze ścieżką rowerową.

5. Poza wyznaczonymi w planie miejscowym drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację:

- 1) dróg wewnętrznych – o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- 2) obiektów infrastruktury drogowej – o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 16.1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak też miejsc postojowych na rowery.

2. Sposób realizacji miejsc do parkowania oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania określa rozdział 7.

3. W przypadku braku możliwości zrealizowania wymaganej ilości miejsc do parkowania na terenie działki, dopuszcza się możliwość uwzględnienia w bilansie:

- 1) przyulicznych miejsc postojowych,
- 2) stanowisk postojowych na terenach garażu (KOG) i terenach parkingu (KOP),
- 3) miejsc postojowych lub stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami U, U-PP-PS, U-P, PP-PS, zorganizowanych i funkcjonujących na potrzeby innych terenów wyznaczonych w planie miejscowym, zgodnie z zawartymi właściwymi umowami.

4. W przypadku nie ustalonej w rozdziale 7 liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, liczbę tą określić analogicznie jak w przepisach odrębnych, określających liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

5. Następujące tereny i elementy zagospodarowania przestrzennego mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD, KR i KP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) tereny oznaczone symbolami: UT-US, US, US-ZP, US-IW-ZP, KR-ZP, KOG, KOG-ZP, KOP, KOP-ZP, KOR, ZN, ZP, ZD.

6. Wzdłuż linii kolejowej nr 137 relacji Katowice – Legnica (położonej poza obszarem opracowania planu miejscowego) wyznaczono granicę obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu, na którym w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

7. Granicę obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego oznaczono na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.

2. Rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i elementów infrastruktury drogowej, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie miejscowym.

3. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i modernizację istniejącej przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć.

5. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.

6. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, jak też w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych); dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych; wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze,
- 7) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

7. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych (tymczasowego magazynowania odpadów) na terenie IIC.

8. Elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne mogą obejmować napowietrzne lub kablowe przewody niskiego napięcia (0,4 kV), średniego napięcia (20 kV) i wysokiego napięcia (110 kV) wraz z niezbędnymi stacjami 110/20 kV i 20/0,4 kV, jak też inne urządzenia i instalacje sieci dystrybucyjnych.

§ 18. Na terenach obowiązują następujące zasady kształtowania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (oze):

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U-PP-PS, U-P, PP-PS, PS-RZW, IC dopuszcza się instalacje oze o mocy zainstalowanej: do 50 kW i większej niż 50 kW – wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego, nie większej niż 100 kW – wykorzystujące inne instalacje oze;
- 2) na terenach komunikacji drogowej oraz na terenach oznaczonych symbolami: KOR, IE, IT, WS, ZN dopuszcza się wyłącznie instalację oze wykorzystującą do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 5 kW;
- 3) na pozostałych terenach dopuszcza się instalację oze wykorzystującą do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 50 kW;
- 4) wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji nie może wyższa niż:
 - a) na terenach, o których mowa w pkt 1: 6,0 m,
 - b) na terenach, o których mowa w pkt 2: 5,0 m,
 - c) na terenach położonych w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, z wyjątkiem terenów komunikacji drogowej: 2,0 m;
 - d) poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MN-RZ, MW, MW-U, IW: 2,5 m;
 - e) poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych symbolami: U, U-ZP, UH, UH-UL, UW, UT-US, UE, US, US-ZP, UB, UA, KOG, KOG-ZP, KOP, KOP-ZP, INS, ZN, ZP, ZD: 3,0 m;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem U-P plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej: większej niż 50 kW, w tym większej niż 1000 kW, związanych z nową działalnością gospodarczą w zakresie wytwarzania energii elektrycznej;
- 6) zakazuje się lokalizowania paneli fotowoltaicznych w obszarze wokół konstrukcji słupów (w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa linii) oraz w obszarze pomiędzy słupami (wzdłuż osi linii elektroenergetycznej, w pasie o szerokości równiej odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupów o największej rozpiętości, powiększonej o 5 m w każdą stronę);

- 7) usytuowanie ogniw fotowoltaicznych nie powinno powodować przeszkód lub trudności w dostępie do linii elektroenergetycznych;
- 8) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów; nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 19. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono przesyłową linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV (Ząbkowice Śląskie – Groszowice) wraz z pasem technologicznym o szerokości o szerokości 25 m od osi linii w obu kierunkach (łączna szerokość strefy 50 m).

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznej 220 kV ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa ludzi odległości określają przepisy odrębne.

3. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznych wyklucza zwiększanie rzędnych terenu, w tym tworzenia hałd i nasypów, jak też sadzenie roślinności wysokiej w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 6.3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną 30 m (po 15 m na stronę, licząc od osi gazociągu) oraz gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1.6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną 40 m (po 20 m stronę licząc od osi gazociągu).

5. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz:

- 1) zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy nie spełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m licząc od osi gazociągu).

§ 20. 1. Ustala się maksymalne wysokości nowych urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) na terenach w strefie ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) na terenach komunikacji drogowej: 7 m;
 - b) na pozostałych terenach: 2,5 m;
- 2) poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MN-RZ, MW, MW-U, INS, IW, IC, U, U-ZP, UH, UH-UL, UW, UT-US, UE, US, US-ZP, UB, UA, KOG, KOG-ZP, KOP, KOP-ZP, KOR, INS, IW, IC: 3 m;
- 3) poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach komunikacji drogowej: 12 m;
- 4) na pozostałych terenach (z wyjątkiem terenu IT): 10 m.

2. Wysokość określone w ust. 1, nie dotyczą elementów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego oraz na terenach IE.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wydzielonych, samodzielnych działek przeznaczonych pod budowę infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów US-IW-ZP, IE, IT, INS, IW, IC, wynosi 0,15.

Rozdział 12.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów terenach komunikacji drogowej: 0,1 %;

2) dla pozostałych terenów: 30 %.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

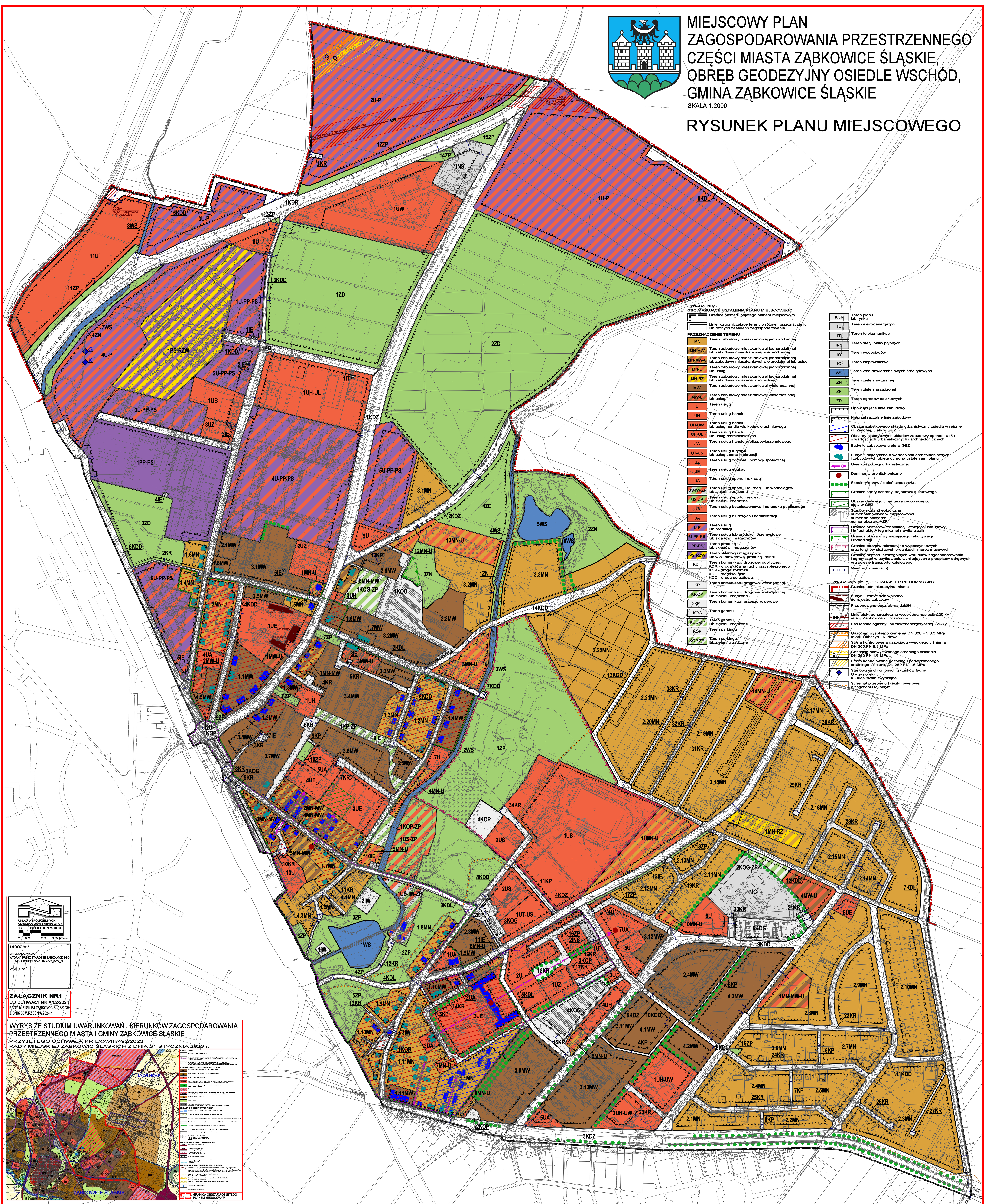
Andrzej Dominik



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE, OBRĘB GEODEZYJNY OSIEDLE WSCHÓD, GMINA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

SKALA 1:2000

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



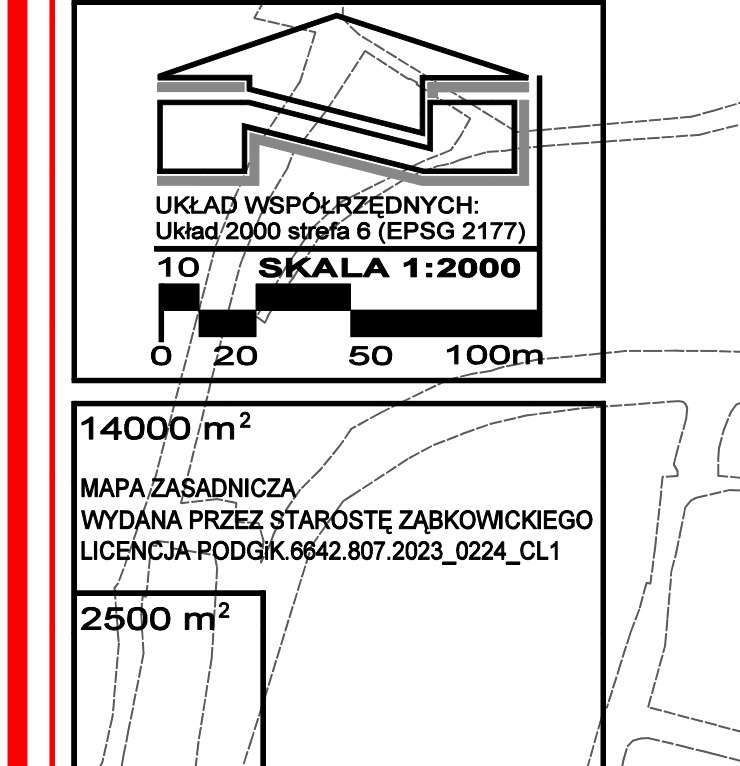
OZNACZENIA:
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-MW - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN-MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN-RZ - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy związanej z rolnictwem
- MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U - Teren usług
- UH - Teren usług handlu
- UH-UW - Teren usług handlu lub usług wielkopowierzchniowych
- UH-UL - Teren usług handlu lub usług przemysłowych
- UW - Teren usług handlu wielkopowierzchniowych
- UT-US - Teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- UZ - Teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej
- UE - Teren usług edukacyjnych
- US - Teren usług sportu i rekreacji
- US-IV-ZP - Teren usług sportu i rekreacji lub wodociągów lub zieleni urządzonej
- US-ZP - Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- UB - Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- UA - Teren usług biurowych i administracyjnych
- UP - Teren usług lub produkcji
- U-PP-PS - Teren usług lub produkcji przemysłowej i magazynów
- PP-PS - Teren produkcji lub składów i magazynów
- PS-RZ-UL - Teren składowania i magazynowania lub wielkotowarowej produkcji rolnej
- KD - Teren komunikacji drogowej publicznej
- KDZ - droga główna ruchu przelazowego
- KDL - droga zbiorcza
- KDD - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa

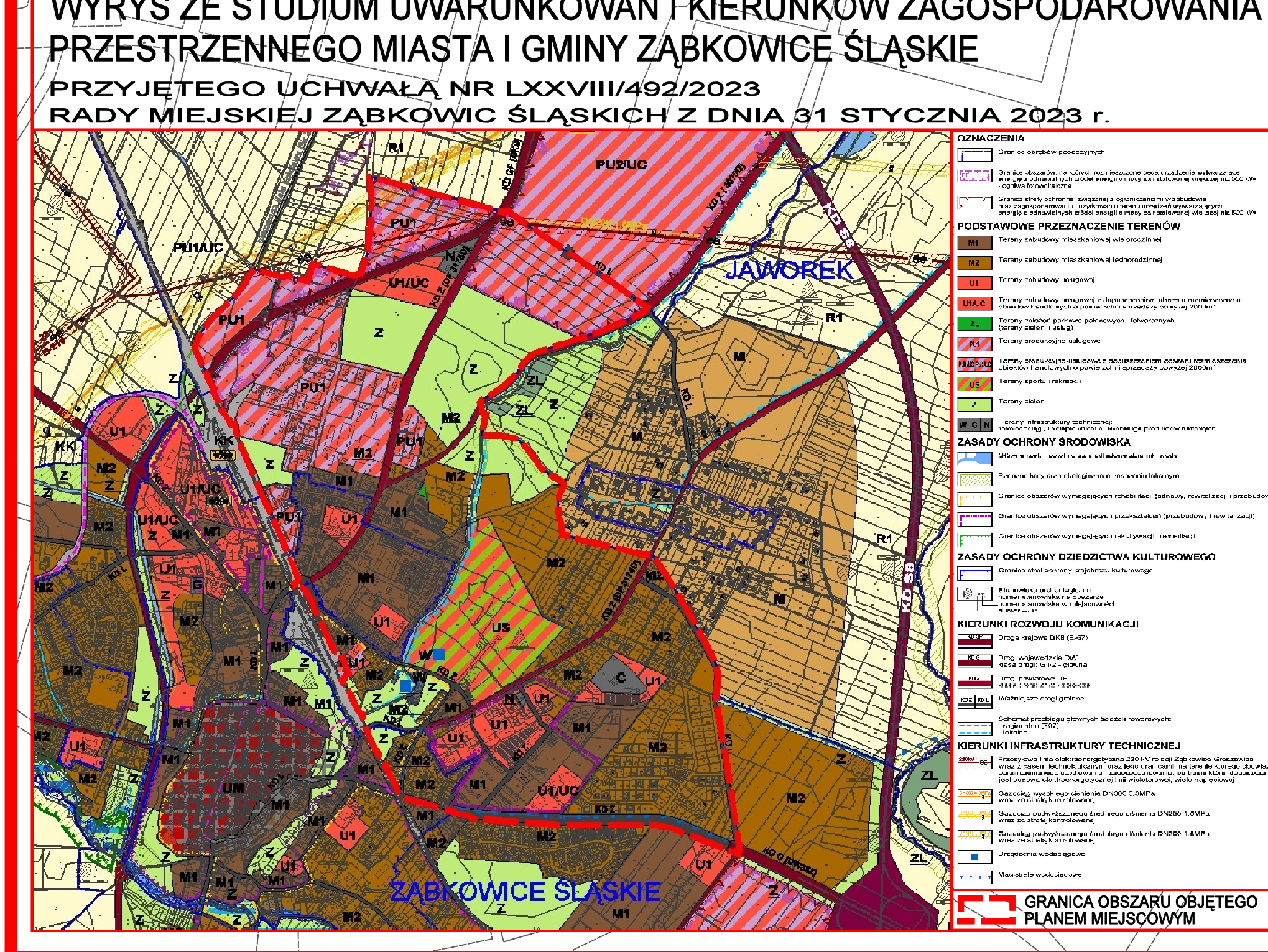
KR - Teren komunikacji drogowej wewnątrzmiastecznej
KR-ZP - Teren komunikacji drogowej wewnątrzmiastecznej lub zieleni urządzonej
KP - Teren komunikacji przesek-rowerowej
KOP - Teren garażu
KOG - Teren garażu lub zieleni urządzonej
KOP - Teren parkingu
KOP-ZP - Teren parkingu lub zieleni urządzonej

GRANICE I OGRANICZENIA:
- Granica administracyjna miasta
- Budynek zabudowy wpisane do rejestru zabytków
- Propozycja podziału na działki
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV rejon Zabkowice - Groszowice
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej 220 kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa rejon Orlaszyn - Kudowa
- Szteta kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa
- Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa
- Szteta kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa
- Stwierdzenie choronnych gazów tlenku węgla
- G - gwałtownie
- K - niebezpieczeństwo
- Schemat przebiegu ścieki rowerowej o znaczeniu lokalnym

OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:
- Granica administracyjna miasta
- Budynek zabudowy wpisane do rejestru zabytków
- Propozycja podziału na działki
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV rejon Zabkowice - Groszowice
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej 220 kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa rejon Orlaszyn - Kudowa
- Szteta kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa
- Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa
- Szteta kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa
- Stwierdzenie choronnych gazów tlenku węgla
- G - gwałtownie
- K - niebezpieczeństwo
- Schemat przebiegu ścieki rowerowej o znaczeniu lokalnym



ZALĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXV/2024
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/62/2024
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 30 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2024 r. 21 sierpnia 2024 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/62/2024
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 30 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. 1130) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową drogi 15KDD wraz z niezbędnymi elementami uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elementami zieleni.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/62/2024

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia 30 września 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXXXII/510/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie).

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, jak też określenie parametrów kształtowania zabudowy dla terenów obszaru miasta w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono następujące tereny oznaczone symbolami (z zastosowaniem klas przeznaczeń terenów określonych w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MN-RZ, MW, MW-U, U, UH, UH-UW, UH-UL, UW, UT-US, UZ, UE, US, US-IW-ZP, US-ZP, UB, UA, U-PP-PS, U-P, PP-PS, PS-RZW, KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KOG, KOG-ZP, KOP, KOP-ZP, KOR, IE, IT, INS, IW, IC, WS, ZN, ZP, ZD.

Na terenach U-P plan dopuszcza lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej: większej niż 50 (1000) kW związanych z nową działalnością gospodarczą w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 99,2 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17, biorąc pod uwagę:

- wnioski do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i kulturowe,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzp,
- wnioski z konsultacji roboczych.

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego planem i jego otoczenia, jak też uwarunkowań, w tym w szczególności przestrzennych i środowiskowych) zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów,
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego (dla krajobrazu kulturowego miejskiego, wymagającego ochrony i kształtowania),
- określenie krajobrazu kulturowego miejskiego (wymagającego kształtowania),
- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych),
- ustalenie obszarów historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych,
- określenie elementów kompozycji urbanistycznej wymagających ochrony (osi, dominant, kompozycji układów zabudowy),
- określenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- określenie szpalerów drzew / zieleni szpalerowej – do realizacji jako elementów kompozycji urbanistycznej,
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje: uchwała Nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- granica obszaru wymagającego rekultywacji i remediacji (na terenie 3ZN).

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze względu na położenie w obszarze miasta.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- ustalenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych),
- ustalenie obszarów historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych,

- określenie elementów kompozycji urbanistycznej wymagających ochrony (osi, dominant, kompozycji układów zabudowy),
- określenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- określenie szpalerów drzew / zieleni szpalerowej – do realizacji jako elementów kompozycji urbanistycznej,
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, wymagających ochrony,
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- ustalenie terenów zieleni, w tym zieleni o funkcjach wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportu, jak też zieleni o funkcjach zieleni izolacyjnej,
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - standardów ochrony przed uciążliwościami hałasu,
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
- określenie stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
- określenie zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej,
- granica terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod funkcje zainwestowania miejskiego (mieszaniowe),
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też poprzez uwzględnienie wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice);
- stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Ołtaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), jak też poprzez określenie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice) i stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Ołtaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu jest uzbrojony w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez budowę sieci dystrybucyjnych.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice);
- stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Oltaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Posiada też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XVIII/112/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Ząbkowice Śląskie w wyniku: sprzedaży gruntów, wzrostu podatków od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

Szacowane / prognozowane dochody gminy wyniosą około **15 770 000 zł**, a w przypadku pobrania opłaty planistycznej, dochody szacuje się na około **19 770 000 zł**.

Prognozowane koszty gminy) w okresie horyzontu czasowego prognozy (10 lat) szacowane są na kwotę około **2 800 000 zł**.

Szacowana kwota wydatków uwzględnia koszty realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz rezerwę finansową na wypadek roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1 i 3 (w tym mogących dotyczyć wykupu gruntów pod budowę infrastruktury technicznej oraz roszczeń wynikających z utraty wartości gruntów).

Wystąpią też pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki miasta wynikające realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego, w tym wynikające z realizacją nowego zagospodarowania miejskiego, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Jerzynowej, Żeromskiego i Powstańców Warszawy, jak też terenów pod działalność w rejonie ul. Wrocławskiej i drogi nr 8.

Realizacja planu związana będzie też z dodatkowymi dochodami miasta. Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw (opodatkowanych CIT) i osób fizycznych (opodatkowanych PIT).

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego oraz przestrzennego funkcjonowania miasta.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Ząbkowice Śląskich podjęła uchwałę Nr LXXXVII/510/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., przedkładany do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

W dniu 15 czerwca 2023 r. ukazało się w Gazecie Ząbkowickiej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, z określonym terminem składania wniosków do planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gminy oraz w miejscach ogłoszeń Osiedla Wschód.

Pismami z dnia 9 czerwca 2023 r. (pismo znak: IGP.6721.2.2023.AS) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: IGP.6721.2.2023.AS) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: IGP.6721.2.2023.AS) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Po zaopiniowaniu projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 14 grudnia 2023 r. pismami z dnia 25 stycznia 2023 r. (pismo znak: IGP.6721.2.2023) wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. W związku z brakiem uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad (pismo z dnia 28 lutego 2024 r., znak: O.WR.Z-3.438.89.2023.2.kl), pismem z dnia 11 marca 2024 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad po raz drugi odmówiła uzgodnienia (pismo z dnia 26 marca 2024 r., znak: WR.Z-3.438.89.2023.3.kl). Uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad gmina uzyskała pismem z dnia 18 lipca 2024 (znak: OWR.Z-3.438.89.2023.4.kl).

W projekcie planu wprowadzono zmiany polegające na dodaniu terenu 2MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) oraz zmieniono parametry dla terenu IIC (teren ciepłownictwa). W związku z tym faktem projekt planu został przedłożony do ponownego zaopiniowania do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do uzgodnienia do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2024 r. do 21 sierpnia 2024 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się 5 sierpnia 2024 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 30 lipca 2024 r. do 21 sierpnia 2024 r., w terminie do 4 września 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), poniżej przedstawiono podsumowanie zawierające uzasadnienie przyjętego dokumentu.

Propozycje rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska alternatywnych do rozwiązań planu.

Proponowanie rozwiązań alternatywnych jest ograniczone, gdyż rozwiązania przestrzenne w projektowanym dokumencie wynikają w przeważającej części z obowiązujących dla tego obszaru dotychczasowych planów miejscowych, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też wynikają z wniosków do planu i zamierzeń gminy związanych z obszarem rozwoju przestrzennego. Rozwój ten dotyczy poszerzenia i kontynuacji dotychczasowej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, głównie poprzez lokalizację nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej lub poprzez wyznaczenie nowego układu zabudowy określonego w studium – na styku z istniejącym obszarem zabudowanym. Jednocześnie rozwiązania przestrzenne w projektowanym dokumencie uwzględniają strukturę własnościową. Rozwiązania zawarte, zarówno w studium jak i w planie, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W zakresie przeznaczeń terenu, uwzględniając ustalenia dotychczasowych obowiązujących planów, zasięg planu i jego cele, położenia obszaru planu poza terenami chronionymi i obszarami sieci Natura 2000 oraz

brak ustaleń powodujących oddziaływania na te obszary nie stwierdza się potrzeby przedstawiania innych rozwiązań alternatywnych.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:

1. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie wynosi ok. 310 ha i jest położony w północno-wschodniej części miasta Ząbkowice Śląskie.
2. Granice planu określają:
 - od zachodu i północy – granica administracyjna miasta Ząbkowice Śląskie,
 - od wschodu – granica administracyjna miasta Ząbkowice Śląskie, - ulica Agrestowa,
 - od południa tereny kolejowe oraz ulica Ziębicka do zbiegu z ulicą Agrestową.Od północy granica opracowania styka się z Parkiem Przemysłowym „Ząbkowicka Strefa Przemysłowa” („Euro-Park Ząbkowice”) w obszarze wsi Bobolice.
3. Obszar planu posiada korzystne uwarunkowania fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy, nie występują obszary chronione. Realizacja nowej zabudowy, w zakresie oddziaływania na środowisko, wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi. Degradacji ulegnie wierzchnia warstwa gleby. W miejscach powstania trwałych obiektów i utwardzonych nawierzchni zniszczona zostanie istniejąca roślinność. Zbiorowiska roślinne na terenach planowanych pod zainwestowanie posiadają niską lub umiarkowaną wartość przyrodniczą. Tereny projektowane pod zainwestowanie znajdują się poza obszarami objętymi formami ochrony. Realizacja funkcji usługowych i produkcyjnych wiąże się z emisjami zanieczyszczeń energetycznych do powietrza, powstawaniem ścieków i odpadów oraz przyniesie wzrost zużycia wody, energii i paliw.
4. Na obszarze objętym opracowaniem są różne formy zainwestowania. Jest tu zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, przemysłowo-produkcyjna, usługowa. Są też duże obszary zieleni parkowej i ogrodów działkowych oraz zieleni naturalnej.

Układ komunikacyjny na obszarze opracowania tworzą drogi o znaczeniu podstawowym – droga krajowa nr 8 oraz drogi powiatowe klasy L – lokalnej (DP 3070D, DP 3174D, DP 3175D) i sieć dróg gminnych. Przy drodze krajowej nr 8 znajduje się stacja paliw koncernu Orlen. Obszar opracowania styka się z jedyną czynną linią kolejową nr 137 relacji Legnica – Ząbkowice – Kamieniec Ząbkowicki. Na terenach parkowych sąsiadujących ze stadionem miejskim i kompleksem sportowym „Ząbkowickie Centrum Sportu i Rekreacji” znajduje się ścieżka rowerowa „Słoneczna Pętla”.
5. Krajobraz obszaru planu tworzy układ zabudowy miejskiej z udziałem zieleni, w otoczeniu gruntów rolnych w części północno-wschodniej. Składa się z jednostek krajobrazowych, związanych ze pokryciem terenu i zainwestowaniem:
 - układ intensywnej zabudowy miejskiej,
 - układy niskiej zabudowy jednorodzinnej,
 - tereny zieleni,
 - tereny ogrodów działkowych,
 - tereny użytków rolnych.
6. W obszarze planu oznaczono stanowiska gatunków chronionych: gąsiorek i kłaskawka zwyczajna. Poza tym nie występują inne formy ochrony prawnej ustalone na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 1336 z późn. zm.).

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów to:

 - grunty rolne i leśne,
 - zadrzewienia.

W obszarze gminy nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
7. W obszarze planu nie występuje ryzyko zagrożenia powodzią.
8. Nie występują w pobliżu zakłady o Dużym Ryzyku, ani o Zwiększonym Ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (wg wykazu WIOŚ 20231).

9. Ustalenia projektowanego dokumentu przeanalizowano w porównaniu do obowiązujących planów. Projekt planu w niewielkim stopniu modyfikuje dotychczasowe zagospodarowanie przestrzenne. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie i funkcjonowanie terenu, uchwalenie projektowanego planu nie zmieni w sposób istotny stanu środowiska oraz wywieraną na nie presji. Ustalenia obowiązującego dokumentu tylko w niewielkim stopniu modyfikują ustalenia przestrzenne. Zachowane zostają kompleksy zieleni parkowej i ogrody działkowe.
10. Wyniki oceny siły i kierunku oddziaływań na środowisko, będących skutkami realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela: Rodzaje oddziaływań.

Korzystne	Wykorzystanie źródeł energii odnawialnej. Dostosowanie do aktualnych wymogów prawnych. Ochrona wartości zabytkowych. Ochrona zbiorowisk łąkowych i ciągów ekologicznych cieków wodnych.
Szkodliwe	Przekształcenia powierzchni ziemi. Zniszczenie pokrywy roślinnej i siedlisk fauny. Emisje hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych, gazów i pyłów, wytwarzanie ścieków i odpadów. Pobór wody. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Zmiany krajobrazu.
Bezpośrednie	Przekształcenia powierzchni ziemi na terenach nowych inwestycji. Zniszczenie pokrywy roślinnej i siedlisk fauny.
Pośrednie	Wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego.
Krótkoterminowe	Emisja hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery oraz powstanie odpadów, lokalizacja obiektów i infrastruktury tymczasowej w fazie budowy obiektów.
Długoterminowe	Przekształcenie powierzchni ziemi. Emisje hałasu i zanieczyszczeń, powstanie odpadów i ścieków.
Stałe	Przekształcenie powierzchni ziemi, w tym likwidacja warstwy glebowej. Likwidacja istniejącej szaty roślinnej.
Odwracalne	Emisje hałasu i zanieczyszczeń
Nieodwracalne	Przekształcenie powierzchni ziemi. Zniszczenie pokrywy roślinnej i siedlisk fauny.

11. Uwzględniając aktualny stan zagospodarowania terenu opracowania oraz jego wrażliwość na antropopresję, przedstawiono opis spodziewanych skutków realizacji dopuszczonych projektem planu działań dla poszczególnych komponentów środowiska, zakładając pełną realizację ustaleń planu.
 - Na „nowych” terenach produkcyjno-usługowych o dużej powierzchni zmiany rzeźby terenu wiązać się będą z ich udostępnieniem pod obiekty wielkokubaturowe. Na pozostałych terenach nie wystąpią znaczące zmiany rzeźby terenu – obszar planu stanowi teren przeważnie o niewielkich spadkach terenu. a planowane zainwestowanie to głównie zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa, jednorodzinna. Udostępnienie terenów wiązać się będzie z pracami ziemnymi, głównie w fazie budowy obiektów kubaturowych, komunikacji wewnętrznej i instalacji infrastruktury technicznej.
 - Źródłami zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb i ziemi mogą być instalacje odprowadzenia ścieków i zbiorniki bezodpływowe oraz tereny komunikacji wewnętrznej, instalacje zakładów przemysłowych.
 - Realizacja planowanej rozbudowy i modernizacji istniejącej ciepłowni wpłynie korzystnie na stan powietrza atmosferycznego.

- Ustalenia planu będą miały niewielki wpływ na lokalne warunki klimatyczne, poprzez rozbudowę terenów usługowo - przemysłowych oraz zachowanie systemu zieleni.
 - Źródłem hałasu będą obiekty usługowe i produkcyjne oraz tereny komunikacji wewnętrznej. Uciążliwości akustyczne pojawią się też przejściowo w fazie budowy obiektów. Będą one powodowane transportem materiałów budowlanych oraz pracą hałaśliwego sprzętu.
 - Wykorzystanie zasobów środowiska dotyczyć będzie poboru wody z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni.
 - Szczególną zmianę w krajobrazie spowodują tereny produkcyjno-usługowe. Tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych zajmują często duże połacie pokryte sztuczną substancją, które umieszczone wśród otwartego krajobrazu, mogą negatywnie oddziaływać na krajobraz i układ ruralistyczny wsi. Pozostałe tereny planowanej zabudowy stanowiąc będą głównie kontynuację istniejącego układu osadniczego, jako tereny zabudowy mieszkaniowej z udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
 - Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych dla obsługi terenów energii odnawialnej. Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych o skali linii elektroenergetycznych wysokich napięć mogących być źródłem promieniowania niejonizującego.
 - Ryzyko poważnej awarii związanej z inwestycją przemysłową może być związane z zakładami i instalacjami na terenach produkcyjno-usługowych oraz przebiegiem sieci gazowej.
 - Ustalenia planu nie stwarzają ryzyka wystąpienia katastrof budowlanych ze względu na lokalizację nowej zabudowy na terenach zagrożenia powodziowego lub ze względu na lokalizację zabudowy na terenach masowych ruchów ziemi.
 - W projekcie planu określa się obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków, w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie..
 - W granicach gminy Ząbkowice Śląskie znajduje się fragment obszaru **Natura 2000 specjalny obszar ochrony Skalki Stoleckie PLH020012. Ustalenia planu nie wpłyną na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów i nie mają z nim powiązania.**
 - Planowane większe zespoły produkcyjno-usługowe skupione są w wydzielonych strefach poza obszarami zabudowy mieszkaniowej, co ogranicza ewentualne zagrożenie dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na emisję zanieczyszczeń i hałasu. Tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowe obsługiwane są przez istniejącą sieć dróg lokalnych, przez co ich obsługa komunikacyjna nie będzie generować konfliktów na terenach z nimi sąsiadującymi. Incydentalnie planowane jest zainwestowanie produkcyjno-przemysłowe w bezpośrednim bądź bliskim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, jak też dopuszczone jest lokalizowanie usług nieuciążliwych w obrębie terenów mieszkaniowych, co może generować konflikty i uciążliwości. Nie powinny one być znaczące przy respektowaniu zapisów planu w zakresie wymogów ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu. Zainwestowanie na tych terenach produkcyjno-usługowych nie może prowadzić do niedotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska, w tym przede wszystkim w zakresie warunków arosanitarnych i akustycznych. Planowana inwestycja w obrębie istniejącej ciepłowni przy ul. Jasnej nie spowoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi pod warunkiem spełnienia wymogów i standardów przewidzianych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Zgodnie z kartą przedsięwzięcie nie będzie stanowiło zagrożenia dla środowiska i terenu najbliższych budynków mieszkalnych.
 - Oceniając ustalenia planu w kontekście wartości przyrodniczych terenu, powiązań z otoczeniem i planowanego zagospodarowania w pozostałym zakresie, ocenia się, że ustalenia dokumentu nie spowodują kumulacji negatywnych oddziaływań na środowisko w zakresie oddziaływania na środowisko, związanych z emisjami gazów i pyłów do atmosfery, wytwarzaniem ścieków i odpadów przekraczających wymogi ustalone przepisami odrębnymi. Dodatkowym czynnikiem osłabiającym negatywne skutki zaplanowanych oddziaływań jest ich rozłożenie w czasie. Planowana zabudowa nie powstanie w ciągu jednego roku, lecz będzie to proces rozwijający się w długim okresie czasu.
12. W projekcie planu ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w następujący sposób:
- W §7 projekt planu ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w zakresie:
- Wyznacza się tereny podlegające ochronie przed uciążliwością hałasu.

- Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny.
- Na terenach oznaczonych w planie symbolami MN, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MW, MW-U, lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe zgodnie z 4 ust. 6.
- Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
- Na obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.
- Zachować występujące na obszarze planu zespoły drzew i krzewów nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.
- Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:
 - na rysunku planu oznaczono obowiązujący układ zieleni szpalerowej – szpalery drzew; zasady realizacji określonego na rysunku planu układu określa §6 ust. 3 pkt 6;
 - dopuszcza się inne zespoły zieleni lub ciągi zieleni szpalerowej na terenach przeznaczonych do zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i ograniczeń:
 - zieleń komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy,
 - stosować ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny,
 - ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - wykluczyć zieleń wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych.
- Na rysunku planu oznaczono granicę obszaru wymagającego rekultywacji i remediacji. Teren, o którym mowa, zagospodarować pod zieleń naturalną.
- W wielu aspektach plan odnosi się do przepisów odrębnych:
 - rozwiązania gospodarki odpadami, w tym gospodarki odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej;
 - ograniczeń i zakazów w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw;
 - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
 - zasad ochrony oraz warunków usunięcia drzew i krzewów;

W §8 projekt planu ustala się zasady ochrony krajobrazu. W obszarze planu występują następujące krajobrazy (typy krajobrazów):

- krajobraz kulturowy miejski – kształtowany historycznymi układami zabudowy sprzed 1945 r., w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego – wymagający ochrony i kształtowania;
- krajobraz kulturowy miejski – terenów zabudowy wielofunkcyjnej (mieszaniowej, usługowej i produkcji) i terenów otwartych (w tym zieleni, ogrodów działkowych), położonych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego – wymagający kształtowania.
- dla ww. obszarów krajobrazu obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, i dziedzictwa kulturowego, zasad kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania zabudowy z zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w rozdziałach 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12 planu.

Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

W czasie trwania procedury opracowania planu miejscowego, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.263.2023 HL z dnia 7 lipca 2023 r.);
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.4.06.2023 r. z dnia 4 lipca 2023 r.).

Projekt planu został zaopiniowany przez:

- Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.410.27.2024.KM z dnia 23 lutego 2024 r. i pismo nr WSI.410.196.2024.KM z dnia 19 czerwca 2024 r.);

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.3.02.2024 z dnia 26 lutego 2024 r. i pismo nr ZNS.9022.3.05.2024 z dnia 24 czerwca 2024 r.);
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu (pismo z dnia 21 lutego 2024 r. Znak: DW-DI.7023.451.2023.sd).

Zgłoszone uwagi i wnioski

Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca do 21 sierpnia 2024 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu dotyczące oddziaływań transgranicznych.

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust.2, pkt 1d ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Województwo dolnośląskie graniczy od południa z Republiką Czeską. Na najkrótszym odcinku odległość od granicy czeskiej wynosi zaledwie 10 km. Najbliżej położona miejscowość w Czechach to Billa Voda. Obszar gminy nie jest powiązany z tym terenem funkcjonalnie czy przyrodniczo, np. systemem wodnym lub systemem terenów chronionych. Pozwala to stwierdzić, że prawdopodobieństwo oddziaływania, wpływającego negatywnie na stan środowiska w krajach sąsiadujących nie występuje.

Propozycje dot. metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich wyniki analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektorów regionalnych dyrekcji lasów państwowych a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, wynikający z ich realizacji powinien być monitorowany, aby między innymi określić na wczesnym etapie nieprzewidziany, niepożądany wpływ oraz aby mieć możliwość podjęcia odpowiedniego działania naprawczego. Stosownie do potrzeb, można wykorzystywać istniejące systemy monitoringu, dla uniknięcia jego powielania. Zgodnie z art. 25 ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54), źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska. Zgodnie z art. 28 ww. ustawy, do pomiaru poziomu substancji lub energii w środowisku oraz wielkości emisji, do gromadzenia i przetwarzania danych z zachowaniem zasad określonych w ustawie i nieodpłatnego udostępniania informacji na potrzeby państwowego monitoringu środowiska zobligowane są podmioty korzystające ze środowiska, obowiązane do tego z mocy prawa oraz na mocy decyzji. Dane te winny być wykorzystane także w ocenie aktualności planu.

Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane są corocznie w formie ogólnodostępnej publikacji. Źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni powinien się opierać na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych obszarów.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską w Ząbkowicach Śląskich przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie.
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.