

Projekt

z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta
Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 LXXXV/520/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, części obrębu geodezyjnego Centrum, 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 2023r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, 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, ciepłownictwo 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 (zewnątrznej 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej, granica układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie (Rej. Zabytków nr: A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.), granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK1 i SK2;
- 7) granica układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej ujętego w GEZ;
- 8) granica cmentarza ujętego w GEZ;
- 9) budynki zabytkowe ujęte w GEZ;
- 10) kapliczka zabytkowa ujęta w GEZ;
- 11) budynki historyczne;
- 12) obszar komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;

- 13) układ zieleni szpalerowej;
- 14) stanowiska archeologiczne;
- 15) granica obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 16) 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: 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: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne,
- c) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych,
- d) zabudowę mieszkaniową wielorodzinna dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą;

2) symbolem **MN-MW**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne,
- c) usługi dopuszcza się wyłącznie wbudowane, nieprzekraczające 20 % 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 dystrybucyjna, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne,
- c) na terenie **MN-MW-U** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) symbolem **MN-U**:

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

5) symbolem **MW**:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne,
 - c) usługi dopuszcza się wyłącznie wbudowane, nieprzekraczające 20% powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku wielorodzinnego,
 - d) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą;
- 6) symbolem **MW-U**:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzone,
 - c) na terenach MW-U wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) symbolem **U**:
- a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniająca: na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 6U, 7U i 10U – infrastruktura techniczna, zieleń urządzone; na terenie 5U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone;
 - c) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 10U wyklucza się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) na terenie 8U i 9U wyklucza się lokalizację usług rzemieślniczych i handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) na terenie 10 wyklucza się lokalizację usług handlu detalicznego i hurtowego w zakresie działalności sprzecznej z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy, handlu wielkopowierzchniowego, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki;
- 8) symbolami, jak w pkt a):
- a) podstawowe:
 - **UH** – teren usług handlu,
 - **UT** – teren usług turystyki,
 - **UE** – teren usług edukacji,
 - **UR** – teren usług kultury religijnej,
 - **UA** – teren usług biurowych i administracji,
 - b) uzupełniająca (dla przeznaczeń wymienionych w pkt a): usługi gastronomii, infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzone;
- 9) symbolem **U-PS**:
- a) podstawowe: teren usług lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne,
 - c) na terenie **U-PS** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 10) symbolem **UA-PS-RZP**:
- a) podstawowe: teren usług biurowych i administracji lub składów i magazynów lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzone,
 - c) na terenie **UA-PS-RZP** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 11) symbolem **PEF**:
- a) podstawowe: teren elektrowni słonecznej,
 - b) uzupełniająca: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się elektrownię słoneczną o mocy zainstalowanej powyżej 1000 kW;

12) symbolami, jak w pkt a:

a) podstawowe (obejmujące tereny komunikacji drogowej publicznej):

- **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- **KDG** – teren drogi głównej,
- **KDZ (KDG)** – teren drogi zbiorczej (teren drogi głównej),
- **KDL** – teren drogi lokalnej,
- **KDD** – teren drogi dojazdowej,

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, z zastrzeżeniem punktu c;

c) uzupełniające dla terenów **1.3KDR, 1.2KDG, 1.3KDL, 4.3KDL**: komunikacja kolejowa i szynowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

13) symbolem **KR**:

a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

14) symbolem **KP**:

a) podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej,

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

15) symbolami **KP-KK**:

a) podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji kolejowej i szynowej,

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

16) symbolami, jak w pkt a:

a) podstawowe (obejmujące tereny obsługi komunikacji):

- **KOG** – teren garażu,
- **KOP** – teren parkingu,
- **KOP-ZP** – teren parkingu lub zieleni urządzonej,
- **KOR-ZP** – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej,

b) uzupełniające:

- na terenach **KOG, KOP, KOR-ZP**: infrastruktura techniczna,
- na terenach **KOP-ZP**: infrastruktura techniczna, usługi handlu, usługi rzemieślnicze;

17) symbolami, jak w pkt a:

a) podstawowe:

- **IE** – teren elektroenergetyki,
- **IG** – teren gazownictwa,

b) uzupełniające: zieleni urządzona;

18) symbolem **WS**:

a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleni urządzona;

19) symbolem **ZN**:

a) podstawowe: teren zieleni naturalnej,

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

20) symbolem **ZP**:

- a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
- b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

21) symbolem **ZD**:

- a) podstawowe: teren ogrodów działkowych,
- b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna dystrybucyjna. zieleń urządzona;

22) symbolem **CC**:

- a) podstawowe: teren cmentarza czynnego,
- b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń 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, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MN-ZP, MW 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 Rozdział 12.

7. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego), z zastrzeżeniem ustępu 3, 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) zieleń urządzoną i nieurządzoną,
- 3) sieci infrastruktury technicznej,
- 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 ładu przestrzennego.**

§ 5. 1. Ochronie podlegają:

- 1) obszar obejmujący część układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2579/504 decyzją z dnia 24.08.1959 r. – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) obszar historycznego układu urbanistycznego, położonego w bezpośrednim otoczeniu układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1;
- 3) obszar historycznego zainwestowania miejskiego, w tym obejmującego układ urbanistyczny osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ochronie podlegają:

- 1) elementy historycznego układu urbanistycznego miasta lokacyjnego w zakresie przebiegu dróg, ukształtowania terenu i sylwety miasta oraz układu działek;
- 2) budynek historyczny d. Młyna Garbarskiego przy ul. Młynarskiej 6.

3. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ochronie podlegają:

- 1) krajobrazowy układ zabudowy w rejonie ul. Młynarskiej, ul. Bohaterów Getta i ul. Dalekiej;
- 2) budynek ujęty w GEZ przy ul. Bohaterów Getta 12, budynek mieszkalny w stylu modernistycznym przy ul. Młynarskiej 11;
- 3) układ przyrodniczo-krajobrazowy rzeki Jadkowa (po obu stronach Jadkowej, z granicą wzdłuż drogi krajowej nr 8); naturalne ukształtowanie terenu – wyniesienie terenu, zbocza, skarpy, jak też zagłębienia wynikające z historycznego przebiegu Jadkowej i Młynówki;
- 4) historyczny układ dróg: ul. Młynarskiej i ul. Bohaterów Getta;
- 5) wgląd widokowy na obszar układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków (Rej. Zabytków nr: A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.).

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ochronie podlegają:

- 1) układ urbanistyczny osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej ujęty w GEZ, łącznie z integralnie przynależnymi do układu osiedla terenami, w granicach oznaczonego na rysunku planu miejscowego obszaru komponowanego układu urbanistycznego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., szczególnie w zakresie:
 - a) kompozycji układów zabudowy, w tym ukształtowanej krętym układem dróg i sposobem usytuowania działek w stosunku do dróg,
 - b) ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych i przestrzeni ogólnodostępnych przy ulicach Daszyńskiego, Limanowskiego, Robotniczej i Modrzejskiej,
 - c) układu działek i ich geometrii, jak też powierzchni działek,
 - d) ogrodowego zagospodarowania działek, w tym na zapleczach budynków mieszkalnych,
 - e) ukształtowanych ciągów zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - f) charakterystycznych dla osiedla zachowanych gabarytów budynków i ich cech architektonicznych;
- 2) budynki zabytkowe ujęte w GEZ, kapliczka zabytkowa ujęta w GEZ i budynki historyczne tworzące układy kompozycyjne zabudowy osiedlowej;
- 3) obszar cmentarza ujęty w GEZ i jego układ kompozycyjny;
- 4) układ krajobrazowy rzeki Budzówki objęty proponowanym do utworzenia użytkiem ekologicznym „Dolina Budzówki”;

5) układ krajobrazowy doliny rzeki Jankowej z terenami zieleni.

5. W obszarach, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, kształtowania wymagają:

- 1) tereny nowej i istniejącej zabudowy, w szczególności poprzez ustalenie ich przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania oraz zasad ich zagospodarowania łącznie z określeniem linii zabudowy;
- 2) nowe budynki poprzez ustalenie ich wysokości i zasad kształtowania, w tym formy dachów, jak też zasad nawiązania do zabudowy zabytkowej;
- 3) budynki zabytkowe i historyczne poprzez określenie zasad ich konserwacji oraz przebudowy i rozbudowy;
- 4) układ nowych dróg, obejmujący tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) ciągi zieleni – układy zieleni szpalerowej;
- 6) tereny w otoczeniu Jankowej, z uwzględnieniem ciągów komunikacyjnych i układu zieleni.

6. W obszarze o którym mowa w ust. 1 pkt 3, kształtowania wymagają:

- 1) tereny nowej i istniejącej zabudowy, w szczególności poprzez ustalenie ich przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania oraz zasad ich zagospodarowania łącznie z określeniem linii zabudowy;
- 2) budynki zabytkowe i historyczne poprzez określenie zasad ich rozbudowy;
- 3) nowe budynki w zakresie wysokości, zasad kształtowania oraz formy dachów i ich kolorystyki, jak też zasad nawiązania do zabudowy zabytkowej;
- 4) ciągi zieleni – układy zieleni szpalerowej;
- 5) tereny zieleni w otoczeniu Jankowej i Budzówki, poprzez określenie zasad ich zagospodarowania, w tym poprzez określenie układów zieleni;
- 6) tereny w otoczeniu linii kolejowej, poprzez ustalenie zasad ich zagospodarowania;
- 7) tereny historycznego cmentarza poprzez ustalenie zasad jego zagospodarowania;
- 8) układy terenów otwartych (tereny zieleni naturalnej i urządzonej w granicach proponowanego do utworzenia użytku ekologicznego wzdłuż Budzówki i Jankowej, poprzez określenie ich zasad zagospodarowania, w tym ochroniony przed zabudową.

§ 6. Obszary i ich elementy zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w 5, 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.

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 podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolami MN-MW i MW podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) tereny oznaczone symbolami MN-MW-U, MN-U, MW-U 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) tereny oznaczone symbolami KOR-ZP, 1ZP, 1ZD i 2ZD podlegają ochronie przed hałasem jak teren rekreacji i wypoczynku.

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

5. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Gospodarkę odpadami, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na obszarze planu miejscowego, z zastrzeżeniem 19 ust. 6 pkt 7, wyklucza się magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.

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

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

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

10. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zieleni:

- 1) nakazuje się realizację określonego na rysunku planu miejscowego układu zieleni szpalerowej (szpaleru drzew) na terenach 1MW-U, 5U, 8U, 9U, 10U, 1UT, 2UE, 1KOP-ZP, 2KOP-ZP, 3KOP-ZP, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 8ZN, 4ZP, 8ZP, 9ZP, 1ZD, 2ZD i 2CC;
- 2) dopuszcza się inne zespoły zieleni lub ciągi zieleni szpalerowej na terenach przeznaczonych do zabudowy, kształtowane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) zieleni komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy, jak też wzdłuż linii rozgraniczających i ciągów komunikacyjnych,
 - b) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew (zieleni wysokiej) i krzewów,
 - c) stosować zadrzewienia i zakrzaczenia z gatunków rodzimych;
 - d) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) wykluczyć zieleni wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych i w obszarze stref kontrolowanych gazociągów, zgodnie z ustaleniami 20.

11. Granice proponowanego do utworzenia użytku ekologicznego „Dolina Budzówki”, położonego wzdłuż Budzówki, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

12. Zasady zagospodarowania terenów objętych użytkowaniem ekologicznym, określają ustalenia planu.

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

- 1) krajobraz kulturowy miejski zabytkowego układu śródmiejskiego miasta, w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK1;
- 2) krajobraz kulturowy miejski historycznego zainwestowania miejskiego, w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2, wymagający ochrony i kształtowania;
- 3) krajobraz kulturowy miejski, poza ustalonymi w planie strefami SK1 i SK2 oraz strefy ochrony konserwatorskiej – wymagający kształtowania.

2. Dla obszarów krajobrazów, o których mowa w pkt 1, obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, zasady kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zawartymi w Rozdziałach 2, 3, 4, 5, 7, 10 i 12.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Ochroną podlegają:

- 1) obszar obejmujący część układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2579/504 decyzją z dnia 24.08.1959 r. – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej;

- 2) obszar historycznego układu urbanistycznego, położonego w bezpośrednim otoczeniu układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie, w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1;
- 3) obszar historycznego zainwestowania miejskiego, w tym obejmującego układ urbanistyczny osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej - w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2;
- 4) obszar obserwacji archeologicznej związany z układem urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków, objęty strefą ochrony konserwatorskiej, tożsamą ze strefą ochrony archeologicznej;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) budynki zabytkowe ujęte w GEZ;
- 7) zabytkowa kapliczka ujęta w GEZ;
- 8) układ urbanistyczny osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej oraz cmentarz komunalny przy ul. Bohaterów Getta, ujęte w GEZ;
- 9) budynki historyczne położone w obszarze komponowanego układu urbanistycznego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;
- 10) budynek historycznego (modernistycznego) d. Młyna Garbarskiego, ob. budynek mieszkalny, położonego przy ul. Młynarskiej 11;

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie w obszarach strefy ochrony konserwatorskiej oraz w strefach ochrony krajobrazu kulturowego SK1 i SK2 określa 5 ust. 2, 3 i 4.

3. Strefa ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczona symbolem SK1, stanowi równocześnie strefę ochrony wglądu krajobrazowego na obszar układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie w tym miejskiego środka historycznego w Ząbkowicach Śląskich, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2579/504 decyzją z dnia 24.08.1959 r., objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) granicę strefy ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą strefy ochrony archeologicznej;
- 2) granicę strefy ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną symbolem SK1;
- 3) granicę strefy ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną symbolem SK2;
- 4) granicę układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej ujętego w GEZ;
- 5) granicę cmentarza komunalnego ujętego w GEZ;
- 6) budynki zabytkowe ujęte w GEZ;
- 7) kapliczkę zabytkową ujętą w GEZ;
- 8) budynki historyczne;
- 9) obszar komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;
- 10) stanowiska archeologiczne.

5. Wykaz obiektów i obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) zawiera poniższe zestawienie tabelaryczne:

Wykaz zabytków nieruchomych i obszarów ujętych w GEZ miasta Ząbkowice Śląskie		
Lp.	Obiekt	Adres
1	dom mieszkalny	Bohaterów Getta 12
2	dom mieszkalny	Bohaterów Getta 24
3	dom mieszkalny	Bohaterów Getta 26
4	willa	Bohaterów Getta 35
5	szkoła, budynek nieużytkowany	Bohaterów Getta 37

6	dom mieszkalny	Daleka 3
7	dom mieszkalny	Piastowska 1
8	dom mieszkalny	Piastowska 3
9	dom rekolekcyjny w zespole klasztorным Wspólnoty Pallotyńskiej	Piastowska 7
10	kaplica w zespole klasztorным Wspólnoty Pallotyńskiej	Piastowska 7
11	kościół paraf. P.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa – zespół klasztorный Wspólnoty Pallotyńskiej	Piastowska 7
12	zespół klasztorный Wspólnoty Pallotyńskiej	Piastowska 7
13	dom mieszkalny, ob. kaplica ewangelicko-augsburska	Piastowska 8
14	dom mieszkalny	Piastowska 12
15	kapliczka przydrożna Ave Maria	Piastowska / Bohaterów Getta
16	osiedle domów mieszkalnych	Pogodna 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17a do 17f, 19a do 19f, 20a do 20f
17	cmentarz komunalny	ul. Bohaterów Getta
18	dom mieszkalny	Robotnicza 5-7
19	dom mieszkalny	Robotnicza 21-23
20	dom mieszkalny	Robotnicza 27-29
21	dom mieszkalny	Robotnicza 47-61
22	układ urbanistyczny osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej	Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowska i Robotnicza
23	układ urbanistyczny miasta Ząbkowice Śląskie, w tym miejski ośrodek historyczny w Ząbkowicach Śląskich wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2579/504 decyzją z dnia 24.08.1959 r.	Rej. Zabytków nr: A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.

6. Wykaz stanowisk archeologicznych zawiera poniższe zestawienie tabelaryczne:

Numer obszaru	Nr na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Chronologia
91-26	18	23	cmentarzysko ciałopalne	okr. ep. brązu
			osada	PR (kultura przeworska)
	65	70	osada	okr. wędrowek ludów – faza D (kultura przeworska)
			osada	PŚ

7. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych:

- 1) bryła budynku;
- 2) zwieńczenia budynku: gzymsy, gzymsy koronujący, attyka, dachy, wieże i sygnaturki;
- 3) dach budynku – typ oraz wysokość okapu i kalenicy; elementy dachu: naświetla, lukarny, ozdobne zwieńczenia dachu;
- 4) materiał i kolor pokrycia dachu;
- 5) elementy ukształtowania elewacji ścian elewacji, ich rozmieszczenie i proporcje, w tym okna;
- 6) drzwi, ganki, podcienia wejściowe, wykusze, gzymsy, obramienia okien, cokoły i inne elementy;
- 7) architektonicznego ukształtowania fasad;
- 8) podziały okien i drzwi;
- 9) materiał budowlany ścian, stolarki i dachu.

8. Wykaz indywidualnych elementów architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w GEZ określają „Karty adresowe zabytków nieruchomych objętych Gminną Ewidencją Zabytków miasta Ząbkowice Śląskie”.

9. W granicach cmentarza komunalnego ujętego w GEZ, ochronie podlegają:

- 1) układ kompozycyjny, przebieg dróg i alej, geometria wydzielonych obszarów i pól;
- 2) historyczne proporcje elementów składających się na układ kompozycyjny;
- 3) układ wejść;
- 4) zieleń szpalerowa.

10. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków historycznych:

- 1) bryła budynku i historyczny układ dachu;
- 2) cechy rozwiązań architektonicznych, charakterystyczne dla czasu jego powstania;
- 3) tradycyjne materiały budowlane.

§ 10. 1. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych ujętych w GEZ, ustala się:

- 1) nakaz zachowania stanu istniejącego z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych;
- 2) nakaz utrzymania gabarytów, ilości kondygnacji i sposobu ukształtowania dachu;
- 3) nakaz utrzymania historycznego stylu w zakresie: kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, dachu i jego pokrycia, zastosowanych materiałów zewnętrznych, utrzymania bądź przywrócenia tradycyjnej stolarki;
- 4) nakaz konserwacji historycznej stolarki okiennej drzwiowej z dopuszczeniem wymiany na nową z zastrzeżeniem powtórzenia podziałów i kolorystyki stolarki historycznej;
- 5) zakaz dociepleń zewnętrznych budynku zacierających jego cechy stylistyczne, takie jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporcje i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, jak również docieplenia zewnętrznego ścian z cegły licowej lub kamienia;
- 6) zakaz podziału działki powodującego ograniczenia w odtwarzaniu obiektu lub degradację historycznego zagospodarowania;
- 7) zakaz lokalizacji elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, w tym instalacji gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych;
- 8) zakaz stosowania materiały wykończeniowe niedostosowane do dotychczasowego historycznego ukształtowania budynku, w tym sztucznych okładzin na elewacjach (siding);
- 9) dopuszcza się rozbudowę budynku z zachowaniem określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 7;
- 10) rozwiązania architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy jego architektonicznego ukształtowania, które podlegają ochronie;
- 11) zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady;
- 12) dla klatek schodowych, wind, osłon technicznych i stref wejściowych dopuszcza się przeszklone elewacje.

2. Dla wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK1, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania elementów historycznych układów urbanistycznych i ich cech podlegających ochronie, łącznie z elementami środowiska przyrodniczego;
- 2) nakaz zachowania historycznego ukształtowania terenu i zieleni;
- 3) nakaz dostosowania nowej zabudowy do istniejącej zabudowy zabytkowej i historycznej w zakresie skali, gabarytów budynków, formy bryły i materiałów budowlanych; zapewnić współdobasowanie i harmonijne połączenie elementów architektonicznego ukształtowania nowych budynków (ich architektonicznych rozwiązań) z elementami architektonicznego ukształtowania zabudowy zabytkowej i historycznej;
- 4) nakaz likwidacji zabudowy dysharmonijnej, nie dostosowanej pod względem formy, kompozycji elewacji i zastosowanych materiałów budowlanych do zabytkowego charakteru obszarów;
- 5) nakaz stosowania historycznej nawierzchni kamiennych dróg;

- 6) nakaz działań przekształcających w promenadę przestrzenie wokół murów miejskich;
- 7) nakaz stosowania w elewacji ścian budynków materiałów wykończeniowych obejmujących: tynki, cegłę klinkierową, dachówkę ceramiczną; dopuszcza się detal kamienny, drewniany lub materiału z materiału drewnopodobnego;
- 8) w kompozycji elewacji wyróżnić cokoły; dopuszcza się przeszklenia odwzorowujące lub nawiązujące w swych podziałach do charakterystycznych podziałów kompozycji elewacji budynków zabytkowych lub historycznych;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i tymczasowych garaży;
- 10) zakaz podziału działek na działki mniejsze zabudowane budynkami zabytkowymi i historycznymi;
- 11) nakaz stosowania urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniających zabytkowy charakter obszarów; nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić wyłącznie jako doziemne.

3. Dla wyznaczonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania elementów historycznych układów urbanistycznych i ich cech podlegających ochronie, łącznie z elementami środowiska przyrodniczego; w szczególności zachować układ działek i rozplanowanie zabudowy;
- 2) nakaz ochrony i utrzymania tradycyjnych form zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, formy dachów, materiałów na elewacji i pokrycia dachów;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1.1MN – 1.10MN ustala się zakaz przebudowy i rozbudowy istniejących budynków zabytkowych i historycznych w pasie 6 m od elewacji frontowej; zakaz nie dotyczy przebudowy i rewitalizacji budynków celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania, w szczególności zakresie bryły i formy dachu, kompozycji elewacji oraz zastosowanych materiałów budowlanych i ich kolorystyki;
- 4) nakaz dostosowania nowej zabudowy do istniejącej w otoczeniu zabudowy (w tym zabudowy zabytkowej i historycznej) w zakresie skali, gabarytów budynków, formy bryły i materiałów budowlanych do istniejącej zabudowy w otoczeniu, w tym zabytkowej i historycznej;
- 5) nakaz stosowania w elewacji ścian budynków materiałów wykończeniowe tradycyjnych, obejmujących w szczególności: tynki, beton i cegłę klinkierową, szkło, materiały licowe oparte o materiały naturalne; dopuszcza się detal kamienny, drewniany lub z materiału drewnopodobnego;
- 6) nakaz stosowania urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniających zabytkowy charakter obszarów; nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić wyłącznie jako doziemne.

4. Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla całego obszaru planu oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, w tym w zakresie gabarytów, geometrii dachu i materiału pokrycia dachu, określają ustalenia planu miejscowego zawarte w rozdziale 7.

5. 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.

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

7. Ustalenia planu obowiązują dla budynków ujętych w GEZ po dniu wejścia w życie jego postanowień.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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

- 1) teren placu i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1KOR-ZP, 2KOR-ZP i 3KOR-ZP;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;

- 2) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej, pasów zieleni wzdłuż elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku;
- 4) urządzenia i budowle obsługi terenów zieleni;
- 5) sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia.

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

- 1) maksymalną wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, jak też minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki, określa rozdział 7;
- 2) ciągi komunikacji kształtować z materiału naturalnego jako ścieżki ziemne, jak też z kamienia naturalnego lub bruku betonowego.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Obowiązują następujące ustalenia dla całego obszaru planu miejscowego w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie miejscowym,
 - c) podniesienie wysokości istniejących budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy,
 - d) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków;
- 2) zabudowę uzupełniającą sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy na działce budowlanej i na terenie, w obrębie których przewiduje się realizację nowej zabudowy; w szczególności zapewnić kontynuację sposobu usytuowania zabudowy w stosunku do dróg i sposobu usytuowania w obrębie działki budowlanej;
- 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 jednorodnie pod względem architektonicznym (w tym jednorodnie ze względu na materiały elewacyjne i ich kolorystykę);
- 5) dla wszelkich budynków stosować zasady kompozycji architektonicznej;
- 6) nowe układy zabudowy kształtować z elementów tkanki urbanistycznej, obejmującej układ drogowy, układ działek budowlanych z usytuowanymi na nich budynkami tworzącymi układ kompozycyjny urbanistycznej, jak też w zależności od potrzeb, plac lub powierzchnię zieleni urządzonej; dojazd do działki zapewnić bezpośrednio z drogi;
- 7) rewitalizację zabytkowych i historycznych układów zabudowy i łącznie z występującymi w ich obszarze budynków, w tym w szczególności w obszarze w obszarze komponowanego układu urbanistycznego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., realizować na warunkach ustalonych w planie.
- 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uzupełniają ustalenia zawarte w Rozdziałach: 3, 4, 5, 6, 8, 10 i 11.

2. Wolnostojące garaże i ich zespoły na terenach oznaczonych symbolami MN-MW, MN-MW-U, MW, MW-U kształtować z zachowaniem następujących warunków i zasad:

- 1) zachować jeden typ dachu i jednakową wysokość budynków w ciągu lub w zespole;

- 2) w przypadku realizacji garaży lub budynków gospodarczych z dachem stromym przyjąć wspólny jeden kąt nachylenia połaci dachu i jeden materiał pokrycia dachu oraz jego kolorystykę;
- 3) obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji;
- 4) stosować wykończenie materiałami tradycyjnymi; dopuszcza się obiekty o konstrukcji szkieletowej ze ścianami warstwowymi (osłonowymi) wykończonymi tynkiem (tzw. ścianami tynkowanymi) lub cegłą klinkierową; dopuszcza się przenośne garaże tynkowe;
- 5) wyklucza się elewacje wykończone blachą falistą, powlekaną, trapezową lub ocynkowaną.

§ 13. 1. Ustalenia szczegółowe 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 – 1.10MN	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 1.1MN – 1.3MN -na terenie 1.4MN -na terenach 1.5MN – 1.10MN	0,30 – 1,50 0,05 – 0,90 0,02 – 0,70
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 1.1MN – 1.3MN -na terenie 1.4MN -na terenach 1.5MN – 1.10MN	0,65 0,35 0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -na terenach 1.1MN – 1.3MN -na terenie 1.4MN -na terenach 1.5MN – 1.10MN	0,20 0,40 0,40
	maksymalna wysokość: -budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim -maksymalna wysokość budynku zabytkowego i budynku historycznego	12 m / 6 m istniejąca do zachowania, z zastrzeżeniami pkt 2
	maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki budynku zabytkowego i budynku historycznego	istniejąca do zachowania
2.1MN – 2.7MN	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 2.1MN – 2.2MN -na terenach 2.3MN – 2.7MN	0,10 – 0,80 0,10 – 0,70
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 2.1MN – 2.3MN -na terenach 2.3MN – 2.7MN	0,35 0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,35
	maksymalna wysokość: -budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim -budynku zabytkowego	12 m / 8 m istniejąca do zachowania
3.1MN – 3.6MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,35
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,40
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	11 m
4.1MN – 4.9MN	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 4.1MN – 4.3MN -na terenach 4.4MN – 4.5MN -na terenach 4.6MN – 4.6MN	0,05 – 0,80 0,10 – 0,90 0,07 – 0,70
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 4.1MN – 4.3MN -na terenach 4.4MN – 4.5MN	0,35 0,40

	-na terenach 4.6MN – 4.9MN	0,35
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	
	-na terenach 4.1MN – 4.3MN	0,45
	-na terenach 4.4MN – 4.5MN	0,25
	-na terenach 4.6MN – 4.9MN	0,40
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	12 m / 8 m
5.1MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,14 – 0,85
–	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,35
5.5MN	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,40
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	12 m
6.1MN	nadziemna intensywność zabudowy	0,14 – 0,55
i	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,30
6.2MN	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,50
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	12 m / 6 m
	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	900 m ²
1.1MN	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego, garażu (zespołu garaży) z dachem stromym / płaskim	5 m / 4 m
–		
1.10MN	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku	4 m
2.1MN	oraz obsługi gospodarczej	
–	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
2.7MN	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	3 m
3.1MN	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
–		
3.6MN	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług
4.1MN		
–	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4
4.9MN,		
5.1MN	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	0 m do 47 m
–		
5.5MN		
6.1MN		
i		
6.2MN		

2) w zakresie kształtowania zabudowy, ustala się:

a) dachy budynków mieszkalnych:

- na terenach **1.1MN – 1.10MN, 2.1MN – 2.7MN, 4.1MN – 4.9MN, 6.1MN i 6.2MN**: strome o symetrycznych układach połąci i kalenicy, z zastrzeżeniem pkt b, c i d;
- na terenach **3.1MN – 3.6MN, 5.1MN – 5.5MN**: płaskie; istniejące dachy strome do zachowania;

b) na budynkach mieszkalnych z dachami stromymi na terenach: **2.1MN – 2.7MN, 4.1MN – 4.9MN, 6.1MN i 6.2MN** dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; na terenie **4.1MN** dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego w całości,

c) na budynkach zabytkowych i historycznych zachować dotychczasowe dachy (historycznie ukształtowane); dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania w zakresie formy, geometrii, materiału pokrycia i jego kolorystyki; dla budynków bliźniaczych zachować warunki 13:

d) dopuszcza się naczółki i dachy mansardowe;

e) dachy budynków gospodarczych i garaży: –na terenach **3.1MN – 3.6MN, 5.1MN – 5.5MN**: płaskie; dopuszcza się dachy strome; –na pozostałych terenach : strome; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dachem płaskim lub pulpitowymi;

- f) kąt nachylenia połaci dachu (dwuspadowego lub wielospadowego) budynku mieszkalnego: –na terenach **1.1MN – 1.10MN**: od 35° do 45°; –na pozostałych terenach od 25° do 45°; –budynków zabytkowych i historycznych: istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania pierwotnego historycznego ukształtowania;
- g) kąt nachylenia połaci dachu stromeo (dwuspadowego lub wielospadowego) budynku gospodarczego lub garażu: od 18° do 45°;
- h) pokrycie dachu stromeo: –na terenach **1.1MN – 1.10MN**: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub inny materiał dachówkopodobny; kolor pokrycia dachu – czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), –na pozostałych terenach: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska, lub materiał dachówkopodobny; kolor pokrycia dachu – czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy, –budynków zabytkowych i budynków historycznych: istniejący do zachowania lub dostosowany do pierwotnego, historycznego koloru pokrycia;
- i) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym;
- j) dla działek na terenach **1.1MN – 1.10MN** dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 21 ust. 3.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW**:

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

Tabela nr 2		
Teren	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MN-MW	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 1,20
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,40
	maksymalna wysokość nowego budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim	15 m / 10 m
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	5 m / 3,5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	4 m
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 6 m do 10 m

2) dla terenu **1MN-MW** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- a) dach budynku mieszkalnego: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- b) dachy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, w tym zespołu garażowego: strome;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromeo budynku mieszkalnego: od 30° do 45°;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromeo budynku gospodarczego lub garażu: od 18° do 45°;
- e) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny;

- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej) ciemnoczerwony, brązowy, szary, beżowy lub antracytowy,
- g) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym,
- h) zachować warunki określone w 16 ust. 8 i 9.

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 – 4MN-MW-U	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 1MN-MW-U – 3MN-MW-U -na terenie 4MN-MW-U	0,15 – 2,10 0,15 – 1,60
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 1MN-MW-U – 3MN-MW-U -na terenie 4MN-MW-U	0,70 0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -na terenach 1MN-MW-U – 3MN-MW-U -na terenie 4MN-MW-U	0,20 0,40
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim: -mieszkalnego jednorodzinnego -mieszkalnego wielorodzinnego -usługowego -budynku zabytkowego i budynku historycznego	12 m / 7 m 17 m / 13 m 13 m / 8 m istniejąca do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2 lit g
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	5 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	3 m
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 17 m

2) dla terenów **1MN-MW-U – 3MN-MW-U**, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni zabudowy budynku, z zastrzeżeniem pkt b i g,
- b) dopuszcza się zachowanie budynku z dachem płaskim;
- c) dach wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i ich zespołów: stromy; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 18⁰ do 50⁰, z zastrzeżeniem pkt g,
- e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem pkt g,

- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary lub antracytowy;
- g) dach budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania w zakresie formy, geometrii, materiału pokrycia i jego kolorystyki; na budynkach zabytkowych stosować dachówkę ceramiczną lub cementową koloru czerwonego (ceglastego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- i) podziały na elewacji i bryłę nowych budynków dostosować do zabytkowego charakteru istniejącej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej; wyróżnić cokoły;
- j) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym / zespole garaży lub w garażu wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 21 ust. 3,
- k) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 21 ust. 3.
- 3) dla terenu **4MN-MW-U**, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- a) dach budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: stromy lub płaski; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
- b) dachy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, w tym zespołu garażowego: strome;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromeego budynku mieszkalnego i usługowego: od 25⁰ do 45⁰;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromeego budynku gospodarczego lub garażu: od 18⁰ do 40⁰;
- e) pokrycie dachu stromeego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny;
- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary, beżowy lub antracytowy,
- g) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielnym (wolnostojącym) lub wbudowanym.

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

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

Tabela nr 4		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1MN-U – 8MN-U	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 1MN-U i 7MN-U -na terenach 2MN-U – 6MN-U i 8MN-U	0,10 – 0,90 0,10 – 0,80
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 1MN-U i 7MN-U -na terenach 2MN-U – 6MN-U i 8MN-U	0,40 0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -na terenach 1MN-U i 7MN-U -na terenach 2MN-U – 6MN-U i 8MN-U	0,30 0,25
	maksymalna wysokość budynku: -mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego z dachem stromym / płaskim -zabytkowego i budynku historycznego	12 m / 7 m istniejąca do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2 lit g
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	6 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji	4 m

	i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	3 m
	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: -na terenach 1MN-U – 7MN-U -na terenie 8MN-U	nie ustala się 900 m ²
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 22 m

2) dla terenów **1MN-U – 8MN-U**, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach budynków mieszkalnych i usługowych: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy budynku, z zastrzeżeniem pkt b, c i g;
- b) dopuszcza się zachowanie budynku mieszkalnego i usługowego z dachem płaskim;
- c) dach wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i ich zespołów: stromy; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich;
- d) kąt nachylenia połąci dachu stromeego: od 25⁰ do 50⁰, z zastrzeżeniem pkt g;
- e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówko podobny, z zastrzeżeniem pkt g;
- f) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy, z zastrzeżeniem pkt g;
- g) dach budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania w zakresie formy, geometrii, materiału pokrycia i jego kolorystyki; na budynkach zabytkowych stosować dachówkę ceramiczną lub cementową koloru czerwonego (ceglastego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- j) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym / zespole garaży lub w garażu wbudowanym.

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 – 1.4MW	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 1.1MW i 1.2MW -na terenach 1.3MW i 1.4MW	0,35 – 0,80 0,35 – 1,20
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,35
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -na terenach 1.1MW i 1.2MW -na terenach 1.3MW i 1.4MW	0,45 0,35
	maksymalna wysokość budynku: -mieszkalnego z dachem płaskim na terenach 1.1MW – 1.3MW -mieszkalnego: z dachem stromym / płaskim na terenie 1.4MW -historycznego	12 m 16 m / 12 m istniejąca do zachowania, z zastrzeżeniem

		pkt 2 lit g i h
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	5 m / 3,2 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	5 m
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 12 m
2.1MW – 2.3MW	nadziemna intensywność zabudowy:	0,35 – 1,60
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,25
	maksymalna wysokość budynku: -mieszkalnego z dachem stromym / płaskim -budynku zabytkowego	17 m / 12 m istniejąca do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2 lit g
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	5 m / 3,2 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	5 m
	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 18 ust. 4	
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 3 m do 7 m	

2) dla terenów **1.1MW – 1.4MW i 2.1 MW – 2.3MW**, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

a) dach budynków mieszkalnych:

- na terenach **1.1MW – 1.3MW**: płaski,
- na terenach **1.4MW i 2.1MW – 2.3MW**: stromy;

b) dach wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i ich zespołów: stromy; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich;

c) kąt nachylenia połaci dachu budynków mieszkalnych na terenach na terenach **1.4MW i 2.1MW – 2.3MW**: od 25⁰ do 50⁰; z zastrzeżeniem pkt g;

d) kąt nachylenia połaci dachu stromeo budynku gospodarczego, garażu lub zespołu garaży: od 18⁰ do 35⁰;

e) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem pkt g;

f) kolor pokrycia dachu: czerwony (ceglany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy, z zastrzeżeniem pkt g;

- g) dach budynku zabytkowego i historycznego: istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania w zakresie formy, geometrii, materiału pokrycia i jego kolorystyki; na budynku zabytkowym stosować dachówkę ceramiczną lub cementową koloru czerwonego (ceglastego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- h) na terenie **1.4MW** dopuszcza się nadbudowę i podwyższenie wysokości budynku historycznego do wysokości określonej w pkt 1);
- j) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym / zespole garaży lub w garażu wbudowanym.
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 – 4MW-U	nadziemna intensywność zabudowy: -na terenach 1MW-U i 2MW-U -na terenach 3MW-U i 4MW-U	0,20 – 1,70 0,10 – 1,75
	maksymalny udział powierzchni zabudowy: -na terenach 1MW-U i 2MW-U -na terenach 3MW-U i 4MW-U	0,40 0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -na terenach 1MW-U i 2MW-U -na terenach 3MW-U i 4MW-U	0,30 0,40
	maksymalna wysokość budynku: -mieszkalnego i usługowego z dachem stromym / płaskim -historycznego	17 m / 11 m istniejąca do zachowania
	maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu lub zespołu garaży z dachem stromym / płaskim	6 m / 3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 28 m

2) dla terenów **1MW-U – 4MW-U** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

a) dach budynków mieszkalnych i usługowych:

- na terenach **1MW-U, 2MW-U i 4MW-U**: stromy,
- na terenie **3MW-U**: płaski;

b) na terenach **1MW-U, 2MW-U i 4MW-U** dla nowej zabudowy się dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i usługowego;

c) dach wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i ich zespołów:

- na terenach **1MW-U, 2MW-U i 4MW-U**: stromy,
- na terenie **3MW-U**: płaski;

- d) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i ich zespołów;
- e) kąt nachylenia połączy dachu budynków mieszkalnych i usługowych: od 25° do 50° z zastrzeżeniem pkt h;
- f) kąt nachylenia połączy dachu stromego budynku gospodarczego, garażu lub zespołu garaży: od 18° do 35°;
- g) kolor pokrycia dachu:
- na terenach **1MW-U** i **2MW-U**: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej),
 - na terenie **4MW-U**: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary lub antracytowy;
- h) dach budynku historycznego: istniejący do zachowania;
- i) na terenie **4MW-U** stosować jeden, wspólny kolor pokrycia dachu;
- j) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym / zespole garaży lub w garażu wbudowanym, dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 21 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 – 10U	nadziemna intensywność zabudowy:	
	-na terenie 1U	0,05 – 1,00
	-na terenie 2U	0,05 – 1,00
	-na terenie 3U	0,05 – 0,70
	-na terenie 4U	0,05 – 0,80
	-na terenie 5U	0,10 – 1,50
	-na terenie 6U	0,10 – 1,50
	-na terenie 7U	0,20 – 1,60
	-na terenie 8U i 9U	0,00 – 0,50
	-na terenie 10U	0,20 – 0,50
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	
	-na terenie 1U	0,50
	-na terenie 2U	0,50
	-na terenie 3U	0,35
	-na terenie 4U	0,50
	-na terenie 5U	0,70
	-na terenie 6U	0,50
	-na terenie 7U	0,40
	-na terenie 8U i 9U	0,30
	-na terenie 10U	0,30
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	
	-na terenie 1U	0,25
	-na terenie 2U	0,25
	-na terenie 3U	0,35
	-na terenie 4U	0,20
	-na terenie 5U	0,10
	-na terenie 6U	0,20
	-na terenie 7U	0,30
	-na terenie 8U i 9U	0,50
	-na terenie 10U	0,25
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	
	-na terenach 1U, 2U, 4U, 5U	13 m / 8 m
	-na terenie 7U	15 m / 9 m
	-na terenach 3U, 6U, 8U, 9U i 10U	13 m

maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	3 m
maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	2 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m
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 18 ust. 4
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 3 m do 30 m

2) dla terenów **1U – 10U** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

a) dach:

- na terenach **1U, 2U, 4U, 5U**: stromy; dopuszcza się płaski,
- na terenach **3U, 6U, 8U, 9U i 10U**: stromy,
- na terenie **7U**: płaski; dopuszcza się dach stromy;

b) kąt nachylenia połąci dachu: od 25⁰ do 45⁰;

c) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich na terenie **6U**;

d) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny;

e) kolor pokrycia dachu:

- na terenach **8U, 9U i 10U**: czerwony (ceglany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej),
- na terenie pozostałych: czerwony (ceglany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary lub antracytowy;

f) dach budynku historycznego: istniejący do zachowania;

g) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 18 ust. 3,

h) dla terenu **8U** zachować warunki określone w 19 ust. 7 i 8.

8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **UH, UT, UE, UR i UA**:

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

Tabela nr 8		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1UH 1UT 1UE 1UR 1UA	nadziemna intensywność zabudowy:	
	-na terenie 1UH	0,20 – 0,50
	-na terenie 1UT	0,10 – 1,30
	-na terenie 1UE	0,10 – 1,10
	-na terenie 1UR	0,05 – 0,65
	-na terenie 1UA	0,20 – 0,80
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	
	-na terenie 1UH	0,40
	-na terenie 1UT	0,35
	-na terenie 1UE	0,35
	-na terenie 1UR	0,25
	-na terenie 1UA	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	
	-na terenie 1UH	0,25
	-na terenie 1UT	0,35
-na terenie 1UE	0,40	
-na terenie 1UR	0,50	
-na terenie 1UA	0,25	

maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim: -na terenie 1UH -na terenie 1UT -na terenie 1UE -na terenie 1UR -na terenie 1UA	8 m / 5 m 15 m / 4 m 15 m / 9 m 20 m / 5 m 12 m / 4 m
maksymalna wysokość budynku zabytkowego na terenach 1UT, 1UE i 1UR	istniejąca do zachowania
maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku, sportu i rekreacji oraz obsługi gospodarczej	5 m
maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	7 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej na terenach 1UH, 1UT według wskaźnika	1 m. p. / 60 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej na terenie 1UE według wskaźnika	1 m. p. / 4 osoby zatrudnione
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej na terenach 1UR i 1UA według wskaźnika	1 m. p. / 4 osoby przebywające jednocześnie w budynku
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 29 m

2) dla terenów **UH, UT, UE, UR i UA** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

a) dach:

- na terenach **UT, UE, UR i UA**: stromy; dopuszcza się dachy płaskie,
- na terenie **1UH**: płaski; dopuszcza się dach stromy;

b) kąt nachylenia połaci dachu: od 25⁰ do 50⁰; z zastrzeżeniem pkt e;

c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem pkt e;

d) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);

e) dach budynku zabytkowego: istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę dachów celem ich dostosowania do pierwotnego historycznego ukształtowania w zakresie formy, geometrii, materiału pokrycia i jego kolorystyki; na budynku zabytkowym stosować dachówkę ceramiczną lub cementową koloru czerwonego (ceglastego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);

f) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 18 ust. 3.

9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-PS i UA-PS-RZP**:

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

Tabela nr 9		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1U-PS	nadziemna intensywność zabudowy:	0,10 – 0,80
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	12 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	7 m

	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 na potrzeby zabudowy terenu PS według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	6 m
1UA-PS-RZP	nadziemna intensywność zabudowy:	0,10 – 1,10
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,05
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,25
	maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem stromym / płaskim:	15 m / 9 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	10 m
	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 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 7 m

2) dla terenów **U-PS** i **UA-PS-RZP** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

a) dach:

- na terenie **1U-PS**: stromy,

- na terenie **1UA-PS-RZP**: płaski; dopuszcza się dach stromy;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 25⁰ do 45⁰;

c) pokrycie dachu stromeego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny;

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

e) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej;

f) dla terenu **1U-PS** zachować warunki określone w 16 ust. 8 i 9.

10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **PEF**:

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

Tabela nr 10		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1PEF	nadziemna intensywność zabudowy:	0,00 – 0,05
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,05
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,40
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	8 m / 8 m
	maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3,5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	7 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 4 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w	od 0 m do 5 m

2) dla terenu **1PEF** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach: stromy lub płaski;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 18° do 45°;
- c) pokrycie dachu stromeo: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówko podobny;
- d) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej;
- e) 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 równej odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupów o największej rozpiętości powiększonej o 5 m w każdą stronę);
- f) usytuowanie ogniw fotowoltaicznych nie powinno powodować przeszkód lub trudności w dostępie do linii elektroenergetycznych.

11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KOG, KOP, KOP-ZP, KOR, KOR-ZP**:

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

Tabela nr 11		
Tereny	Przedmiot ustaleń / dopuszczenia	Wskaźniki i parametry
1KOG, 1KOP, 1KOP-ZP – 3KOP-ZP, 1KOR-ZP – 3KOR-ZP	nadziemna intensywność zabudowy:	
	-na terenie 1KOG	0,60 – 1,00
	-na terenie 1KOP	0,00 – 0,15
	-na terenach 1KOP-ZP – 3KOP-ZP	0,00 – 0,10
	-na terenach 1KOR-ZP – 3KOR-ZP	---
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	
	-na terenie 1KOG	0,75
	-na terenie 1KOP	0,10
	-na terenach 1KOP-ZP – 3KOP-ZP	0,10
	-na terenach 1KOR-ZP – 3KOR-ZP	---
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:		
-na terenie 1KOG	0,10	
-na terenie 1KOP	0,25	
-na terenach 1KOP-ZP – 3KOP-ZP	0,30	
-na terenach 1KOR-ZP – 3KOR-ZP	0,50	
maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:		
-na terenie 1KOG	4 m / 3 m	
-na terenie 1KOP	5 m / 3,2 m	
-na terenach 1KOP-ZP – 3KOP-ZP	5 m / 3 m	
-na terenach 1KOR-ZP – 3KOR-ZP	---	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi terenów zieleni		
	4 m	
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej		
	7 m	
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach		
	od 2 m do 10 m	
1KOP, 1KOP-ZP – 3KOP-ZP	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4

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

- a) dachy: płaskie;

- b) dopuszcza się: dachy strome;
- c) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 15⁰ do 25⁰,
- d) 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,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1KOP-ZP – 3KOP-ZP** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: strome;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 15⁰ do 25⁰,
- c) dopuszcza się stragany (budowle) z zachowaniem parametrów jak dla budynków,
- d) w wyodrębnionym ciągu budynków lub zespołu straganów zachować jeden typ dachu i jednakową wysokość; zachować wspólny jeden kąt nachylenia połaci dachu i jeden materiał pokrycia dachu,
- e) kolor pokrycia dachu budynków: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);
- 4) na terenach **1KOR-ZP – 3KOR-ZP** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1E** i **1G**:

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

Tabela nr 12		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1E – 1G	nadziemna intensywność zabudowy:	0,00 – 0,90
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,90
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,10
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	5 m / 4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 4 m
1G	nadziemna intensywność zabudowy:	0,00 – 0,20
	maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,20
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,30
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	5 m / 4 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	6 m

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1E – 1G** oraz **1G** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy: płaskie; dopuszcza się: dachy strome;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12⁰ do 25⁰.

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

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

Tabela nr 13		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1WS – 9WS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	---
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	---
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,90
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m

- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

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

Tabela nr 14		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1ZN – 9ZN	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
9ZN	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,95
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej; dla elektroenergetycznych linii przesyłowych nie określa się.	15 m
1ZN – 6ZN	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni	5 m

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN – 9ZN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni na terenach **7ZN, 8ZN i 9ZN**.

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

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

Tabela nr 15		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1ZP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,75
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	10 m
2ZP – 11ZP	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	-
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,75
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	10

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) zakaz lokalizacji urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni na części terenu **8ZP**, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

Tabela nr 16		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1ZD i 2ZD	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	0,60
	maksymalna wysokość budynku	6 m
	maksymalna wysokość altany	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji oraz obsługi terenów zieleni	5 m

	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	2 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	12 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 10 działek
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z 18 ust. 4
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 14 m

- 2) zasady zagospodarowania Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD) określają przepisy odrębne;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZD i 2ZD** 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 dachówkopodobny, blacha płaska;
 - sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska postojowe (parking) na terenie działki ogólnodostępnej przeznaczonej do obsługi ogrodów działkowych.

17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami CC:

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

Tabela nr 17		
Tereny	Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
1CC i 2CC	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,00 – 0,01
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,01
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,50
	maksymalna wysokość budynku	12 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	12 m
	minimalna i maksymalna liczba miejsc do parkowania zorganizowanych na terenie 1CC i na terenie 2CC / dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	4 stanowiska / 2 stanowiska
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 14 m

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1CC i 2CC** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dachy: strome;
 - kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20⁰ do 45⁰;
 - pokrycie dachu:– dachówka lub materiał dachówkopodobny, blacha płaska;
 - sposób realizacji miejsc do parkowania celem obsługi terenów **1CC i 2CC**: stanowiska postojowe (parking) zlokalizowane na terenach 1KOP-ZP, 2KOP-ZP i 3KOP-ZP; dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania, o których mowa w 18 ust. 3.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 14.1. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Budzówki, na obszarze objętym planem oznaczono:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %.

2. Dodatkowo na rysunku planu miejscowego oznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych. Obowiązuje nakaz stosowania technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi celem zminimalizowania strat.

4. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- 2) nakaz usytuowania budowli i urządzeń z uwzględnieniem poziomu wód powodziowych oraz nakaz zastosowania odpowiedniej technologii i materiałów odpornych na uszkodzenia w czasie powodzi.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. 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 10.

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

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1KOP-ZP – 3KOP-ZP, 1KOR-ZP – 3KOR-ZP, 1WS – 9WS, 1ZN – 9ZN, 1ZP – 11ZP 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 ustaleniach planu miejscowego.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę strefy sanitarnej istniejącego cmentarza (1CC) i nowego cmentarza (2CC) o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:

- 1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją, przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza), wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla terenów nieuzbrojonych w zakresie sieci wodociągowej obowiązują ograniczenia jak w pkt 1.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV relacji Ząbkowice – Świebodzice i Ząbkowice – Groszowice wraz z pasami technologicznymi o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linie elektroenergetyczne 110 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach;
- 4) 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.

5. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych gazociągów określają ustalenia planu miejscowego w rozdziale 12 oraz przepisy odrębne.

6. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują postanowienia rozdziału 7 i 8.

7. Na rysunku planu miejscowego, wzdłuż nieczynnej linii kolejowej nr 318 oraz czynnej linii kolejowej nr 137 relacji Katowice – Legnica (znajdującej się poza obszarem opracowania), oznaczono granicę obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. Na terenach oznaczonych symbolami 4.1MN – 4.5MN, 1MN-MW, 4MW-U, 8U, 9U i 1U-PS wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania z uwagi na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe, jak też możliwość wystąpienia zalania powodziowego rzeki Jaskowa i innych cieków.

9. Dla terenów, o których mowa w ust 8 obowiązują:

- 1) nakaz posadowienia poziomu parteru nie niżej niż 60 cm od poziomu gruntu przy budynku;
- 2) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów budowlanych (budynków, budowli, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 3) zakaz lokalizacji podpiwniczenia,
- 4) nakaz uwzględnienia warunków gruntowych wynikających z dawnego przebiegu Jaskowej oraz Młynówki;
- 5) nakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami określonymi w rozdziale 7.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

2. Szerokość pasa drogowego dróg / terenów komunikacji drogowej 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			
1.1KDR – 1.3KDR	od 22 m do 88 m	1KDD	od 10 m do 15 m
1.1KDG i 1.2KDG	od 23 m do 32 m	2KDD	od 10 m do 21 m
1KDZ (KDG)	od 12 m do 21 m	3KDD	od 9 m do 10 m
1.1KDL – 1.3KDL	od 8 m do 18 m	4KDD	od 6 m do 17 m
2KDL	od 9 m do 20 m	5KDD	od 7 m do 17 m
3KDL	od 12 m do 19 m	6KDD	od 5 m do 27 m
4.1KDL – 4.3KDL	od 10 m do 20 m	7KDD	od 4 m do 30 m
5KDL	od 12 m do 33 m	8KDD	od 9 m do 10 m
		9KDD	od 4 m do 20 m
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej			
1KR	12 m do 18 m	11KR	od 6 m do 32 m
2KR	od 4 m do 19 m	12KR	od 6 m do 26 m
3KR	5 m do 19 m	13KR	od 4 m do 8 m
4KR	od 5 m do 14 m	14KR	od 12 m do 16 m
5KR	od 7 m do 14 m	15KR	od 5 m do 18 m
6KR	od 5 m do 10 m	16KR	od 7 m do 16 m
7KR	od 6 m do 9 m	17KR	od 7 m do 15 m
8KR	od 4 m do 13 m	18KR	od 4 m do 6 m
9KR	od 8 m do 26 m	19KR	od 6 m do 11 m
10KR	od 10 m do 12 m	20KR	od 9 m do 24 m
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej			
1KP	od 5 m do 6 m	4KP	od 6 m do 13 m
2KP	od 3 m do 14 m	5KP	od 5 m do 15 m
3KP	od 5 m do 15 m		
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji kolejowej i szynowej			
1KP-KK	od 12 m do 70 m	3KP-KK	od 10 m do 42 m
2KP-KK	od 19 m do 39 m	4KP-KK	od 11 m do 15 m

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1.1KDR, 1.3KDR, 1KDZ (KDG), 1.2KDG, 3KDL i 4KDL, 5KDL.

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 / na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

§ 18. 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) przyuliczne miejsca postojowe w obrębie dróg KDD i KDL,
- 2) stanowiska postojowe na terenach KOP–ZP,
- 3) miejsca postojowe lub stanowiska postojowe zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 5U i 1U–PS, zorganizowane i funkcjonujące na potrzeby innych terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z zawartymi właściwymi umowami.

4. Liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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: KDR, KDZ (KDG), KDL, KDD, KR i KP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) tereny oznaczone symbolami: KP-KK, KOP-ZP, KOR-ZP, ZN, ZP, ZD.

6. Przebieg międzynarodowej trasy rowerowej EV9 oznaczono na rysunku planu miejscowego, w graniach terenów 1KP-KK – 4KP-KK.

7. Wzdłuż nieczynnej linii kolejowej nr 318 i czynnej 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 kołowego, a także bezpieczeństwa ruchu kołowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. 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 na działkach budowlanych rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania (czasowego gromadzenia) odpadów stałych powstałych w obrębie działki budowlanej przeznaczonej do zabudowy ustaleniami planu, w tym odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, określają przepisy odrębne.

6. 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.

7. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) na terenie IPEF 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;
- 2) na pozostałych terenach do zabudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 50 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

§ 20. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV relacji Ząbkowice – Świebodzice wraz z pasem technologicznym o szerokości 25 m od osi linii w obu kierunkach (łączna szerokość strefy 50 m),

- 2) linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV relacji Ząbkowice – Groszowice wraz z pasem technologicznym o szerokości o szerokości 25 m od osi linii w obu kierunkach (łącznie szerokość strefy 50 m),
- 3) linie elektroenergetyczne 110 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 20 m od osi linii w obu kierunkach (łącznie szerokość strefy 40 m).

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 220 kV oraz 110 kV ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii; wymagane dla zachowania bezpieczeństwa ludzi odległości określają przepisy odrębne;
- 2) zakaz zwiększanie rzędnych terenu (tworzenia hałd i nasypów) oraz sadzenie roślinności wysokiej w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

3. Należy zachować lokalizację istniejących linii elektroenergetycznych a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż linii zachowanie pasów technologicznych o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) dla linii napowietrznych WN 110 kV: 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych SN 20 kV: 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii kablowych SN 20 kV: 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV: 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) dla linii kablowych nN 0,4 kV: 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

4. W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii.

7. Usunięcie ewentualnych przyszłych kolizji z infrastrukturą techniczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci, kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu ta infrastruktura koliduje.

8. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia do sieci odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach;
- 2) 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.

2. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się:

- 1) zakaz 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) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m licząc od osi gazociągu).

Rozdział 13.

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

§ 22. 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 14.
Przepisy końcowe.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE, CZĘŚĆ OBREBU GEODEZYJNEGO CENTRUM, GMINA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

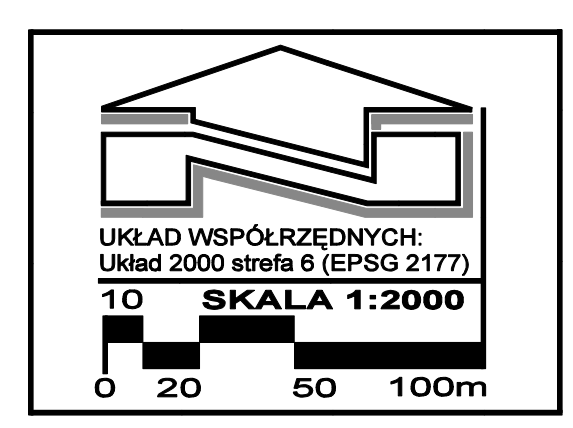
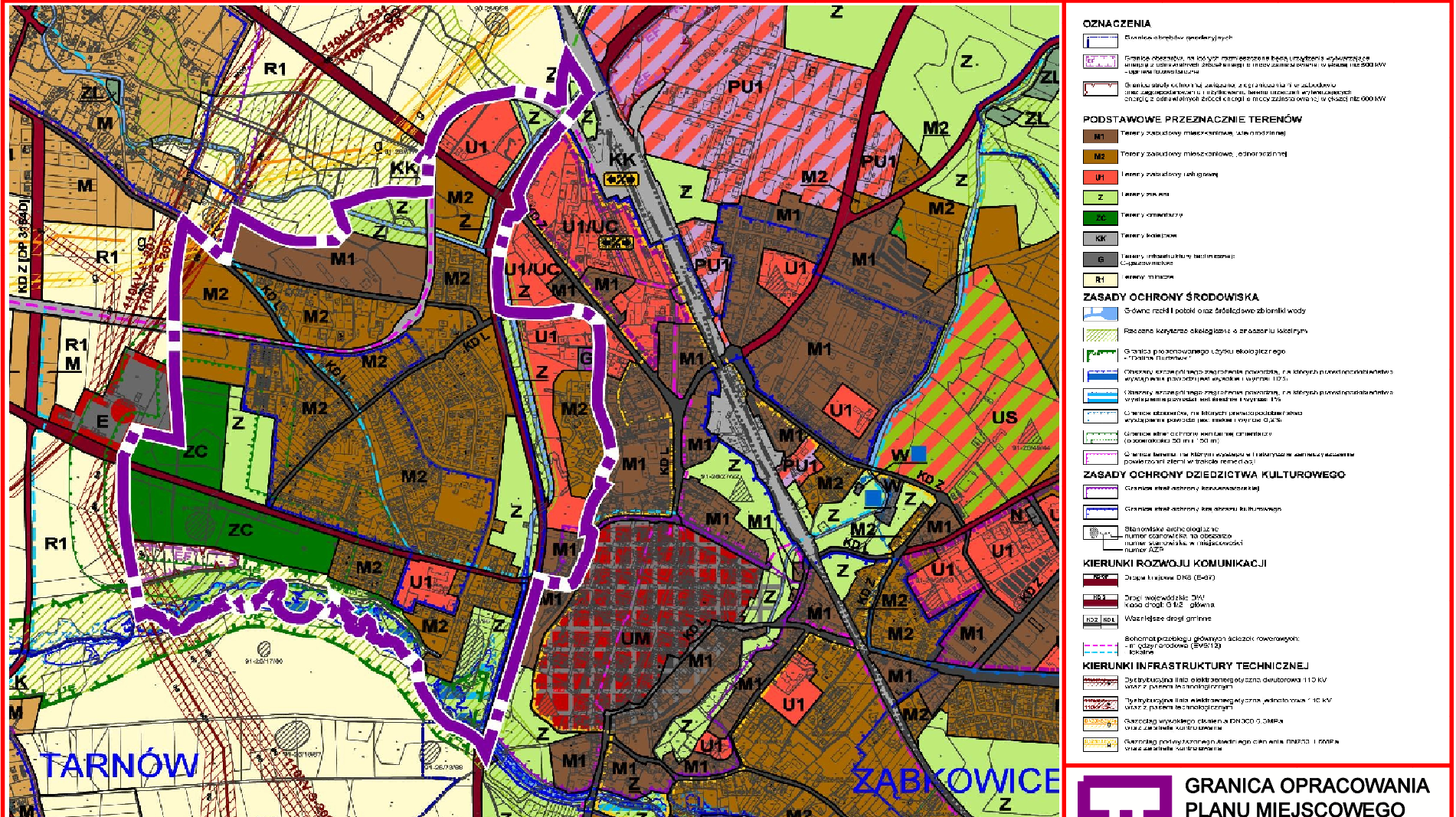
SKALA 1:2000

- PROJEKT RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



- OZNACZENIA:**
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
Linia rozgraniczająca 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
 - MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - U - Teren usług
 - UH - Teren usług handlu
 - UT - Teren usług turystyki
 - UE - Teren usług edukacji
 - UR - Teren usług kultury religijnej
 - UA - Teren usług biurowych i administracji
 - U-PS - Teren usług lub składów i magazynów
 - UA-PS-RZP - Teren usług biurowych i administracji lub składów i magazynów lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
 - PEF - Teren elektrowni słonecznej
 - KD... - Teren komunikacji drogowej publicznej:
KDR - droga główna ruchu przyspieszonego
KDG - droga główna
KDZ (KDG) - droga zbiorcza (droga główna)
KDL - droga lokalna
KDD - droga dojazdowa
 - KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KP - Teren komunikacji pieszo-rowerowej
 - KP-KK - Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji kolejowej i szynowej
 - KOG - Teren garażu
 - KOP - Teren parkingu
 - KOP-ZP - Teren parkingu lub zieleni urządzonej
 - KOR-ZP - Teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
 - IE - Teren elektroenergetyki
 - IG - Teren gazownictwa
 - IS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZN - Teren zieleni naturalnej
 - ZP - Teren zieleni urządzonej
 - ZD - Teren ogrodów działkowych
 - CC - Teren cmentarza czynnego
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Granica strefy ochrony konserwatorskiej, granica układu urbanistycznego osiedla Zabkowice Śląskie (Rej. Zabytów nr A/2579/504 z dnia 24.08.1959 r.), granica strefy ochrony archeologicznej
 - Granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK1 i SK2
 - Granica układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej ujętego w GEZ
 - Granica cmentarza ujętego w GEZ
 - Budynki zabytkowe ujęte w GEZ
 - Kapliczka zabytkowa ujęta w GEZ
 - Budynki historyczne
 - Obszar komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.
 - Układ zieleni szpalerowej
 - Stanowiska archeologiczne numer stanowiąca w miejscowości numer na obszarze
 - numera obszaru AZP
 - Granice obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
 - Wymiar (w metrach)
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU MIEJSCOWEGO**
- Granica administracyjna miasta
 - Granica terenów zamkniętych
 - Granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 150 m - 50 m
 - Granica proponowanego użytku ekologicznego "Dolina Budzówki"
 - Proponowane podziały na działki
 - Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV - relacji Zabkowice - Swibodzie
 - relacji Zabkowice - Groszowice
 - Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 220 kV
 - Linie elektroenergetyczne 110 kV
 - Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV
 - Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa relacji Olsztyn - Kudowa
 - Strefa kontrolowana gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6.3 MPa
 - Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa
 - Strefa kontrolowana gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa
 - Gazociąg niskiego ciśnienia DN 150
 - Strefa kontrolowana gazociągi niskiego ciśnienia DN 150
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
 - Schemat przebiegu ścieżki rowerowej o znaczeniu:
- międzynarodowym (EV9/12)
- lokalnym

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXVIII/492/2023 Z DNIA 31 STYCZNIA 2023 r.



14000 m²
WYMIAR PRZEZ STANOWISKO ZABKOWICKIE
LICENCJA PODGK 6642 1174263_0224_P
Z DNIA 25.09.2023 r.
2500 m²

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
Z DNIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia.....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, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2024 r. do 6 listopada 2024 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową:

- drogi pieszo rowerowej 3KP i 4KP,
- dróg (z elementami sieci i zieleni) udostępniających tereny pod zabudowę: 9KR, 16KR i 15 KR.

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
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(w tym miejscu zostanie dołączony plik GML po uchwaleniu planu)

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

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXXXV/520/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy terenów, z uwzględnieniem wniosków do planu i postanowień zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich Nr LXXVIII/492/2023 z dnia 31 stycznia 2023r.).

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem:

- przepisów prawa odnoszących się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112);
- wniosków i uwag do planu;
- wniosków władz miasta i postulatów wynikających ze strategii rozwoju miasta i bieżących potrzeb inwestycyjnych miasta;
- wniosków z konsultacji z Zastępcą Burmistrza Miasta Ząbkowic Śląskich i z Wydziałem Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej;
- materiałów planistycznych;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla wyodrębnionych terenów miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr XLIII/252/2017 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 lutego 2017 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla wyodrębnionego terenu miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr XLIII/279/2017 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 czerwca 2017 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla wyodrębnionych terenów miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr XLIII/280/2017 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 czerwca 2017 r.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski, 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, MW, MW-U, U, UH, UT, UE, UR, UA, U-PS, UA-PS-RZP, PEF, KDR, KDG, KDZ (KDG), KDL, KDD, KR, KP, KP-KK, KOG, KOP, KOP-ZP, KOR-ZP, IE, IG, WS, ZN, ZP, ZD, CC.

Dla terenów, jak wyżej określono też zasady zagospodarowania i zabudowy wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 154,26 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (t.j. 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 i uwagi do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i kulturowe, w tym GEZ,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru i dotychczasowe plany miejscowe,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzp,
- wnioski z konsultacji.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie obszarów i ich elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i kształtowania,
- określenie przeznaczeń terenów,
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy,
- 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 obszarów przestrzeni publicznych, związanych z zabytkowymi i historycznymi układami urbanistycznymi miasta,
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- wyznaczenie strefy krajobrazów kulturowych miejskich związanych z:
 - obszarem zabytkowego układu śródmiejskiego miasta, obejmującym część terenów dawnego Przedmieścia Świdnickiego w rejonie ulic: Młyńskiej, Bohaterów Getta, Batalionów Chłopskich i Dalekiej łącznie z doliną Jadkowej – położonym w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej oraz granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1 – określonym jako strefa krajobrazu kulturowego miejskiego – wymagającym ochrony i kształtowania,
 - obszarem historycznego zainwestowania miejskiego obejmującym komponowany układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., łącznie z najbliższym otoczeniem i układem krajobrazowym doliny Jadkowej i Budzówki – położonym w granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK2 – wymagającym ochrony i kształtowania,
 - obszarem poza ustalonymi w planie strefami SK1, SK2 i strefą ochrony konserwatorskiej – wymagającym kształtowania;
- określenie dla wyznaczonych stref krajobrazów kulturowych zasad ochrony i kształtowania, w szczególności przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- określenie wymagających ochrony budynków zabytkowych i historycznych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego;
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy;
- określenie układu zieleni szpalerowej (ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej);

- 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 określenie i ustalenie:

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej,
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami;
- zasad odwodnienia terenu – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi: 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);
- zasad kształtowania zieleni, w tym układ zieleni szpalerowej nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenów;
- granic terenów proponowanego do utworzenia użytku okolicznego „Dolina Budzówki”;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

Dodatkowo informuje się:

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

Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych. Wskazuje się jednocześnie obszar proponowany do ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina Budzówki”.

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

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

- objęcie ochroną:
 - obszar obejmujący część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie, wpisany do rejestru zabytków (Rej. Zabytków nr: A/2579/504 z dnia 24.08.1959r.) w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony archeologicznej,
 - obszar obejmujący część terenów dawnego Przedmieścia Świdnickiego w rejonie ulic: Młyńskiej, Bohaterów Getta, Batalionów Chłopskich i Dalekiej (położony w bezpośrednim otoczeniu układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie wpisanego do rejestru zabytków) łącznie z przyrodniczo-krajobrazowym ciągiem doliny Jądkowej – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1;

- obszar historycznego zainwestowania miejskiego obejmujący komponowany układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego kształtowany planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., łącznie z terenami mieszkalno-usługowymi przy ul. Bohaterów Getta i układem krajobrazowym doliny Jadkowej i Budzówki – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2;
- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w GEZ, jak też budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych);
- objęcie ochroną cmentarza ujętego w GEZ;
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych wymagających ochrony;
- określenie zasad kształtowania zabudowy i rozbudowy budynków zabytkowych;
- określenie obszaru komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., jak też wymagających ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego osiedla i ich zasad rozplanowania; w szczególności określenie wymogów zachowania układu działek i ich geometrii;
- ustalenie wymaganego do realizacji w zagospodarowaniu terenu układu zieleni szpalerowej;
- określenie obszarów przestrzeni publicznych, związanych z zabytkowym komponowanym układem urbanistycznym osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz 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 i związanej z przestrzenią publiczną;
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - standardów ochrony przed uciążliwościami hałasu,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %);
- 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;
- określenie granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego w otoczeniu linii kolejowej nr 137 i nr 318;
- określenie granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza (1CC i 2CC);
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów 4.1MN – 4.5MN, 1MN-MW, 4MW-U, 8U, 9U i 1U-PS, ze względu na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe, jak też możliwość wystąpienia zalania powodziowego rzeki Jadkowa i innych cieków.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objęte planem pod funkcje zainwestowania miejskiego, głównie związane z mieszkalnictwem i usługami;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych;
- określenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów wynikających z uprawnień nadanych gminie, wynikających w szczególności z art. 1, art. 3, art. 4 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji związanych z 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 i zasad ich zagospodarowania – 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, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej, kolejowej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- szczególnych warunków zagospodarowania, w tym określenie:
 - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
 - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
 - granic obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - granic strefy ochrony sanitarnej cmentarzy,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe,
 - zakazu lokalizacji budynków na terenach zieleni,
 - linii zabudowy;
- 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:

- napowietrznej linii elektroenergetycznych 220 kV relacji Ząbkowice – Świebodzice i 220 kV relacji Ząbkowice – Groszowice oraz ich pasów technologicznych;
- gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa oraz ich stref kontrolowanych;
- możliwości lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego;
- możliwości rozbudowy, wymiany, remontów i trwałej adaptacji wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- możliwości rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć.

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) były 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. zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

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 rozbudowę 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 w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagań ładu przestrzennego;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego (tereny komunikacji drogowej publicznej, nowy cmentarz, tereny oznaczone symbolem KP-KK);
- szczególnych warunków zagospodarowania, w tym określenie:
 - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
 - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
 - granic obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe,
 - zakazu lokalizacji budynków,
 - linii zabudowy;
- określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej);
- 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 oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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 15 700 000 zł, a w przypadku pobrania opłaty planistycznej, dochody szacuje się na około 18 200 000.

Prognozowane koszty gminy) w okresie horyzontu czasowego prognozy (10 lat) szacowane są na kwotę około 2 400 000 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 Robotniczej, Dalekiej i Legnickiej oraz usług w rejonie ulicy Młynarskiej.

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 (t.j. 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 LXXXV/520/2023 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, 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 26 października 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 Centrum Miasta.

Pismami z dnia 26 października 2023 r. (pismo znak: IGP.6721.7.2.2023.MA) 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.6721.7.3.2023.MA) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: IGP.6721.7.4.2023.MA) 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 28 maja 2024 r., pismami z dnia 14 czerwca 2024 r. (pismo znak: IGP.6721.7.24) wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. W związku z brakiem uzgodnienia z Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei (pismo z dnia 24 czerwca 2024 r., znak:

ZP.414.170.2024), pismem z dnia 28 czerwca 2024 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu uzgodniła projekt planu pismem z dnia 2 lipca 2024 r. (znak: ZP.414.170.2024 r.).

Projekt planu nie uzyskał również uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Odmowa uzgodnienia w pismach z dnia 2 lipca 2024 r. oraz z dnia 10 września 2024 (znak: W/N.5159.118.2024.BG). Uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uzyskano pismem z dnia 18 września 2024 r. (znak: W/N.5159.176.2024.BG).

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2024 r. do 6 listopada 2024 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się 28 października 2024 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w terminie 20 listopada 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), poniżej przedstawiono podsumowanie zawierające uzasadnienie przyjętego dokumentu.

Propozycje rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska alternatywnych do rozwiązań planu.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2, punkt 3, litera b, ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), prognoza oddziaływania na środowisko powinna przedstawiać, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej od tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W zakresie rozstrzygnięć przestrzennych ustalenia projektu planu uwzględniają ustalenia obowiązującego planu miejscowego. „Nowe” ustalenia zagospodarowania przestrzennego wynikają z konkretnych wniosków właścicieli nieruchomości. Alternatywnym ustaleniem planu byłoby zachowanie przynajmniej części terenów przeznaczonych w dotychczasowych planach na tereny zieleni i ogrody działkowe, co zagwarantowałoby ciągłość systemu przyrodniczego miasta.

Wskazania kompensacyjne, które polegają na odtworzeniu zniszczonych płatów siedlisk przyrodniczych nie mają tu zastosowania. Obszar planu obejmuje teren zainwestowany. W obszarze i w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane siedliska roślin chronionych.

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:

- Obszar planu obejmuje wschodnią część miasta, ograniczoną drogą przyspieszonego ruchu, z włączeniem kwartału miasta ograniczonego ulicami: Daleka, Młynarska, Bohaterów Getta. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu ma na celu uporządkowanie gospodarki przestrzennej, ujednoczenie obowiązujących planów miejscowych, jak i wprowadzenie zmian i zapisów planistycznych uwzględniających wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości, zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie. Dokonywane zmiany umożliwią rozwój gospodarczy i ekonomiczny gminy Ząbkowice Śląskie oraz umożliwią mieszkańcom Ząbkowic Śląskich zagospodarowanie terenu zgodne z ich zamierzeniami.

- W obszarze planu przeważa niska zabudowa jednorodzinna, bliźniacza i szeregowa. Pojedynczy jest udział zabudowy wielorodzinnej. Zlokalizowane są tutaj obiekty użyteczności publicznej: szkoła publiczna nr 2 z oddziałami przedszkolnymi, Dom Rekolekcyjny Księża Pallotynów. Inne większe obiekty usługowe to: Biedronka, restauracja Mc Donald's. W części południowej obszaru planu, przy ul. Bohaterów Getta znajduje się cmentarz komunalny wraz z zapleczem. Duży udział w powierzchni obszaru planu mają ogrody działkowe, skupione we wschodniej części obszaru oraz przy ul. Piastowskiej.
- Obszar opracowania obejmuje teren w przeważającej części zainwestowany, o korzystnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych dla lokalizacji zabudowy: tereny o niewielkich spadkach, dobrych warunkach gruntowo-wodnych i topoklimatycznych. Predestynuje to obszar planu do rozwoju funkcji osadniczych, na które powinny być przeznaczone tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową. Uzbrojenie i skomunikowanie terenów jest możliwe z istniejących sieci inżynieryjnych i dróg. Wskazane są działania inwestycyjne, przy zachowaniu reguł wynikających z praktyki dobrego planowania, a w szczególności przy uwzględnieniu wymogu dotrzymania standardów jakości środowiska, ograniczenia konfliktów sąsiedztwa i prawa osób trzecich. Są to tereny przydatne pod zainwestowanie. Na całym obszarze wskazane jest stosowanie niskoemisyjnych źródeł grzewczych.
Z zainwestowania winny być wyłączone doliny cieków wodnych, jako tereny o pogorszonych warunkach topoklimatycznych, gorszych warunkach gruntowo wodnych oraz budujące system ekologiczno-przyrodniczy miasta. Przerwanie takich ciągów ma szczególne znaczenie wobec braku zieleni parkowej w tej części miasta i braku terenów lasów. Zachowanie ciągów obudowy biologicznej ma nie tylko znaczenie przyrodnicze ale umożliwia właściwe przewietrzanie terenów miejskich.
- Teren jest dobrze skomunikowany drogą klasy KDGP drogą główną ruchu przyspieszonego oraz drogą nr 385. Teren jest uzbrojony w sieci infrastruktury miejskiej. Odpady wytworzone na terenie gminy Ząbkowice Śląskie nie są składowane na jej terenie. Odpady te wywożone są poza teren gminy przez uprawnione jednostki. Gmina Ząbkowice Śląskie wyposażona jest w systemy telekomunikacyjne stacjonarne (Orange Polska) i ruchome (bezprzewodowe operatorów GSM: Plus, T-Mobile, Orange, Play). Zasady lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą – niezbędnej do funkcjonowania łączności publicznej – określają przepisy odrębne.
- Analiza uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz rozwoju społeczno-gospodarczego, pozwoliła na wyodrębnienie zaistniałych dysproporcji i sytuacji konfliktowych jak również wyodrębnienie problemów, które w przeniesieniu na płaszczyznę planowania przestrzennego określają tzw. obszary problemowe.
Dotyczą one:
 - obszarów działalności gospodarczej i infrastruktury, których funkcjonowanie związane jest z oddziaływaniem na środowiska przyrodnicze oraz z zagrożeniem dla standardów zamieszkiwania;
 - występowania terenów zagrożonych powodzią;
 - oddziaływania drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- W obszarze planu i w sąsiedztwie nie występują formy ochrony, w tym obszary **Natura 2000**.
- W zakresie ochrony krajobrazu chroniona jest dolina rzeki Budzówki oraz krajobraz miejski poprzez oznaczenie i określenie wymogów dla terenów i obiektów, takich jak:
 - obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
 - obszar objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną symbolem SK1;
 - obszar objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną symbolem SK2;
 - obszar komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;
 - obszar układu urbanistycznego osiedla w rejonie ul. Daszyńskiego, Limanowskiego, Piastowskiej i Robotniczej, objętego GEZ;
 - obszar cmentarza, ujętego w GEZ;
 - budynki zabytkowe objęte w GEZ;
 - stanowiska archeologiczne;
 - budynki historyczne.

- Nieodwracalna degradacja powierzchni ziemi i gleb nastąpi na terenach nowych inwestycji zajmujących tereny rolne i tereny ogrodów działkowych. Z kolei racjonalne gospodarowanie zapewnia przeznaczenie pod zabudowę terenów w obrębie istniejącego układu i stanowiących kontynuację istniejącego układu zabudowy, terenów dostępnych komunikacyjnie, z możliwością zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
- Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą zmiany pokrycia terenu, zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych. Szkody wynikające z realizacji planu nie są szkodami kumulacyjnymi, przy których niekorzystny efekt ujawnia się dopiero po długotrwałym czasie działania bodźców.
- Konsekwencje dla biotycznych i abiotycznych komponentów środowiska będą zależne od sposobu zagospodarowania i charakteru realizowanych inwestycji. Nie powstanie zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków roślin chronionych przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń planu spowoduje zajęcie terenów otwartych na tereny zainwestowane. Na terenie opracowania wystąpi uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy. W planie nie przewiduje się inwestycji produkcyjnych. Planowane zainwestowanie dotyczyć będzie głównie zabudowy mieszkaniowej.
- Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą zmiany pokrycia terenu, zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projektowane funkcje nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko.
- Wyniki oceny siły i kierunku oddziaływań na środowisko, będących skutkami realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu przedstawiono w poniższej tabeli. Poniżej przedstawiono zestawienie, w którym zawarto syntetyczną ocenę potencjalnych środowiskowych skutków realizacji ustaleń planu ze względu na sposób oddziaływania.

Tabela. Rodzaje oddziaływań

Korzystne	Wykorzystanie źródeł energii odnawialnej. Dostosowanie do aktualnych wymogów prawnych. Wprowadzenie zieleni
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.
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.

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.

Ustalenia planu zawierają podstawowe ustalenia minimalizujące negatywny wpływ na środowisko, dotyczące ochrony środowiska, w tym środowiska wodno-gruntowego, ochrony powietrza i klimatu akustycznego oraz zdrowia ludzi.

Plan ustala:

- Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny (§7 ust. 3 planu).
- Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń (§7 ust. 4 planu).
- Na obszarze planu miejscowego wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu. §7 ust. 6 planu;
- Zachować występujące na obszarze planu miejscowego zespoły drzew i krzewów nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym - §7 ust. 8 planu;
- W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:
 - na terenie IPEF 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;
 - na pozostałych terenach do zabudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 50 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- W obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 150 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych. W obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 150 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych – §19 ust. 7 planu;
- Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych – §19 ust. 6 pkt 5 planu.
- W podstawowych aspektach, w zakresie:
 - zaopatrzenia w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych,;
 - odprowadzenia ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, jak też w sposób indywidualny;
 - odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny;
 - gospodarki odpadami

plan odnosi się do przepisów odrębnych.

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.411.471.2023 KM z dnia 23 listopada 2023 r.);
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.4.11.2023 r. z dnia 21 listopada 2023 r.).

Projekt planu został zaopiniowany przez:

- Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.410.225.2024.KM z dnia 17 lipca 2024 r.);
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.3.07.2024 z dnia 18 lipca 2024 r.
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu (pismo z dnia 25 czerwca 2024 r Znak: DW-DI.7023.917.2023.sd).

Zgłoszone uwagi i wnioski

Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2024 r. do 6 listopada 2024 r. w terminie do 20 listopada 2024 r. uwag nie zgłoszono.

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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), 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 analizę skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych, do przeprowadzania której zobligowany jest Burmistrz w trybie przewidzianym art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Inne metody analizy skutków realizacji ustaleń planu winny zostać określone w trakcie realizacji dokumentu, stosownie do potrzeb, w zależności od intensywności i rodzaju zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie przeprowadzania kontroli realizacji ustaleń planu szczególną uwagę należy zwrócić na prawidłowe rozwiązania w zakresie spełnienia wymogów ładu przestrzennego, niewprowadzanie uciążliwych i konfliktogennych funkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie. W kontekście planowanego zagospodarowania zasadny jest monitoring takich komponentów środowiska, jak klimat akustyczny i jakość powietrza.

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. (t.j. Dz.U.2024 poz. 54 ze zm.); źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska. Na podstawie 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 Ząbkowic 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 Ząbkowic Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, 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.