

**UCHWAŁA NR XLVII/75/2013  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr IV / 29 / 2005 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29. 04. 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie

**Rada Miejska Ząbkowic Śląskich  
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śl. zatwierdzonym uchwałą VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic  
Śląskich z dnia 02 czerwca 2010r.  
uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie obejmujący obszar pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, ul. Ziębiczką oraz granicami administracyjnymi miasta od strony północno - wschodniej.

2. Plan miejscowy, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje:

- 1) obszarów określonych na rysunku planu, dla których obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - a) Nr II/3/2004 z dnia 27 lutego 2004 r.;
  - b) Nr XVII/68/97 z dnia 27 listopada 1997 r..

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000,

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 2) obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak ganek, weranda, wykusz, balkon, taras, schody, o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5 m,
- 3) obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu,
- 4) obiekty i urządzenia publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:
  - a) administracji publicznej,

- b) zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,
  - c) usuwania i utylizacji odpadów, odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
  - d) utrzymania dróg,
  - e) usług transportu publicznego,
  - f) działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
  - g) opieki nad zwierzętami (w tym schroniska dla zwierząt),
  - h) zieleni gminnej,
  - i) porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej,
- 5) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 6) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu,
- 7) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
- 8) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
- 9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
- 10) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące rekreacji,
- 11) usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw to jest związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawnicza, notarialną, doradcza, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie lub inne instytucje finansowe, towarzystwa ubezpieczeniowe, pośrednictwo, działalność wydawnicza, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,
- 12) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem,
- 2) granice obszarów, dla których obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej: „B” ochrony konserwatorskiej,
- 8) obiekty o wartościach zabytkowych wskazane do ochrony,

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:

- 1) granice administracyjne,
- 2) linie podziału wewnętrznego,
- 3) oznaczenia graficzne z zakresu infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych**

**§ 5.** W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
  - a) układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju,
  - b) hierarchiczny układ komunikacyjny zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
  - c) ciągi zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic i dróg publicznych;
  - d) formy zabudowy miejskiej;
  - e) ekspozycja zabytków i obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych;
  - f) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług z zielenią towarzyszącą;
  - g) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 2) Ochrony wymagają:
  - a) historyczny układ przestrzenny miasta, obejmujący strefę „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) istniejące grupy zieleni, aleje i szpalery drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
  - c) historyczne formy budynków o wartościach zabytkowych, wskazanych w rysunku planu – wieża ciśnień na terenie W 1;
- 3) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w kolejnych rozdziałach.

**§ 6. 1.** W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy i obszary ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3 i 4.

2. W obrębach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) W strefach „B” ochrony konserwatorskiej należy:
  - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
  - b) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej uwzględniając zasadę, że nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i renowacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - d) usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych,
  - e) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru,

- f) w przypadku przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji, z tolerancją  $\pm 10\%$ , a także użytymi materiałami,
  - g) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów zabytkowych ustala się wymóg zachowania podstawowych elementów kompozycji budynku w zakresie symetrii oraz proporcji wysokości dachu do wysokości elewacji,
  - h) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
  - i) wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - j) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione, dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych;
- 2) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków wymagają:
- a) projekty kolorystyki elewacji frontowych oraz pozostałych o ile podlegają ekspozycji z terenów publicznych,
  - b) zmiany materiałów wykończeniowych elewacji, o których mowa w lit. b oraz pokrycia dachów,
  - c) zmiany zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) projekty powtarzalnych obiektów i elementów architektonicznych i plastycznych,
  - e) lokalizacje indywidualnych obiektów i form plastycznych wolnostojących i wbudowanych.
3. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
- 2) ochrona, o której mowa w pkt. 1 polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,
- 3) ochroną, o której mowa w pkt. 1 obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi stwierdza się, że na przedmiotowym obszarze w/w nie występują.

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- 4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 – należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
- 5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w przepisach szczególnych,
- 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,

- 8) demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach remontu, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego lub sieci infrastruktury technicznej,
- 9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna w miarę możliwości po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego,
- 10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- 12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW i U dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
    - 2) ochronę indywidualnych ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - 3) budowę zbiorników wyrównawczych zapewniających utrzymanie właściwego ciśnienia w sieci rozdzielczej,
    - 4) budowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
    - 5) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż,
    - 6) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu;
  3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
    - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni ścieków w Ząbkowicach Śląskich,
    - 3) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
    - 4) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
    - 5) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
    - 6) remont i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,
    - 7) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora;
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów i rzek,
    - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
    - 3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,

- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3),
- 5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 6) remont i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,
- 7) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy,
- 8) zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów;

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- 4) strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) istniejący w północno – wschodniej części obszaru objętego planem gazociąg wysokiego ciśnienia podlega przebudowie wraz z realizacją drogi zbiorczej KDZ1 w sposób umożliwiający racjonalne i zgodne z planem wykorzystanie terenów MN 1, MN 3 oraz MN 9. Do czasu przełożenia gazociągu należy respektować wyznaczoną w planie strefę ochronną wyłączoną spod zabudowy.
- 6) wyznaczona w rysunku planu strefa ochronna gazociągu, o którym mowa w p-cie 5) traci swą ważność z chwilą realizacji warunku określonego w wyżej wymienionym punkcie 5),

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, zgodnie z ust. 1 pkt. 11, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
- 3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną,
- 4) zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w obrębie zwartej zabudowy,
- 5) strefy techniczne linii napowietrznych średniego napięcia po 5 m w obie strony od osi linii, w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 5 tracą moc,
- 6) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy,
- 7) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz z sieci gazowej, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem;
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
- 3) w zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji masztów antenowych na terenach stref ochrony konserwatorskiej B,

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) Dla wszystkich terenów nowo wydzielane działki powstałe w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontu działki i powierzchni odpowiednio co najmniej 10m i co najmniej 500 m<sup>2</sup>.

2) Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 20 stopni, warunek ten może nie obowiązywać w przypadku, gdy pozostałe podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej i tej samej stronie drogi są inne i nie podlegają zmianom, w tym przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych.

3. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy, wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

**§ 10.** Ustalenia w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej lub podziału nieruchomości dotyczą nieruchomości, których przeznaczenie niniejszy plan zmienia.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne dla poszczególnych kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, U, MN/U, MN/RO, KS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW**

**§ 11. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem upraw ogrodniczych oznaczonych symbolem MN/RO oraz mieszkaniowo – usługowej oznaczonych symbolami MN/U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,

2) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług rozumianych zgodnie z określeniami zawartymi w § 3 ust. 1 pkt. 12, w tym w szczególności w terenie oznaczonym symbolem MN/U2 realizację samodzielnych obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa),

3) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego, dopuszczalnego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni budynków w przypadku usług wbudowanych lub 30 % powierzchni terenu w przypadku usług na wydzielonych działkach na terenie zabudowy mieszkaniowej,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów z terenami ulic i dróg:

a) kategorii głównej – w odległości 10 m,

b) kategorii zbiorczej – w odległości 10 m,

c) kategorii lokalnej – w odległości 10 m,

d) kategorii dojazdowej – w odległości 8 m,

e) wewnętrznych, także tych nie wydzielonych na rysunku planu – w odległości 6 m,

f) ciągów pieszych i pieszojezdnych, także tych nie wydzielonych na rysunku planu – w odległości 5 m,

5) na terenach MN5, MN 7, MN 8 oraz MN 10 i MN 11 ustala się także linie zabudowy obowiązujące w odległości 10,0 m od granic działek,

- 6) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30 % powierzchni działek,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek, z zastrzeżeniem terenu MN2w którym powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75
- 9) ustalenia określone w pkt. 5 i 6 nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach zwartej zabudowy, z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę,
- 10) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- 11) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w pkt. 10,
- 12) w przypadku remontu lub przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej zlokalizowanej na działkach sąsiednich gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji; w takich przypadkach wysokości określone w pkt. 9 mogą być przekroczone o 20%,
- 13) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
- 14) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów umieszczonych w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa,
- 15) ustala się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 36 - 45°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, drugimi kalenicami, lukarnami itp.,
  - c) mansardowe,
- 16) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

3. Dla terenów MN 1, MN 3 oraz MN 9 ustala się ograniczenie w przeznaczaniu części terenów na cele mieszkaniowe do czasu przebudowy gazociągu w związku z funkcjonowaniem wraz z nim strefy ochronnej,

**§ 12. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu detalicznego, kultury, kultu religijnego, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
- 2) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków,
- 3) dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem MW1 realizację samodzielnych obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa)
- 4) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie może być mniejszy niż 0,25,



- 5) powierzchnie zabudowy na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 35% powierzchni działek,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05
- 7) nowa zabudowa może być lokalizowana w miejscu budynków wyburzonych, uzupełniająca luki w zabudowie, uzupełniająca zabudowę kwartałów - na zasadzie kontynuowania historycznego rozwoju miasta, z zachowaniem dojazdów przeciwpożarowych,
- 8) w przypadku realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 7, lub przebudowy, dobudowy, obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 5, bez uwzględnienia poddasza użytkowego, wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 15 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 19 m,
- 9) ustala się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 60°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczólkami,
  - c) mansardowe,
  - d) konstrukcje maskujące ostatnią kondygnację o nachyleniu 60 - 80° dla budynków istniejących, dysharmonizujących, wymagających korekty bryły dachu,
- 10) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
- 11) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów umieszczonych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 12) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów,
- 13) budynki gospodarcze lub garaże zespolone winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych; nie zezwala się na lokalizowanie pojedynczych garaży wolnostojących,

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji usług obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

**§ 13.** 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów z terenami ulic i dróg:
  - a) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od granic nieruchomości z tymi drogami,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U4, U7, U8,
- 3) dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U6 realizację samodzielnych obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa)
- 4) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe,
- 5) powierzchnia zabudowy na terenach oznaczonych symbolem od U1 do U5 nie może przekroczyć 50% powierzchni wydzielonej działki lub sumy działek objętych inwestycją, a na terenach oznaczonych symbolem U6 do U8 nie może przekroczyć 60% powierzchni wydzielonej działki lub sumy działek objętych inwestycją,
- 6) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie może być mniejszy niż 0,20,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2

- 8) w przypadku realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 7, lub przebudowy, dobudowy, modernizacji obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, bez uwzględnienia poddasza, wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 10 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
- 9) na terenie U6 dopuszcza się inne niż określone w ust. 6 parametry dla obiektu kultu religijnego, wynikające z jego odmiennego charakteru i funkcji. Zezwala się na formy współczesne z zastosowaniem materiałów szlachetnych do robót wykończeniowych,
- 10) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
- 11) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, których część stanowią obiekty usługowe ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów;

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

**§ 14.** 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDp oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg i ulic oraz obsługą ruchu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,
- 4) obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów ulic,
- 5) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDp oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic
  - a) KDG – kategorii głównej – 25 m,
  - b) KDZ- kategorii zbiorczej – 25 m,
  - c) KDL - kategorii lokalnej – 15 m,
  - d) KDD - kategorii dojazdowej – 10 m, zaleca się 12 m
  - e) KDW – drogi wewnętrzne o parametrach dróg kategorii dojazdowej - wydzielane na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW, U powinny mieć szerokość co najmniej 10 m,
  - f) KDp – ciągi pieszo – rowerowe o szerokości nie mniej niż 4,5 m,
- 2) dopuszcza się inne szerokości nie wymienione w pkt. 1 w granicach obszarów zwartej zabudowy, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy oraz struktury władania,
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW mogą być zaliczone do dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały jako drogi kategorii dojazdowej,
- 4) linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 3 m,
- 5) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
- 6) w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,

7) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD oraz KDW ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych na zabudowę:

- 1) dla nieruchomości przyległych do terenu dróg - KDG obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń,
- 2) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg lokalnych – KDL lub zbiorczych – KDZ,
- 3) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do terenów dróg lokalnych – KDL, lub zbiorczych - KDZ dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg, przy czym nieruchomości przyległe jednocześnie do dróg obu tych kategorii mogą posiadać bezpośredni wjazd tylko z drogi lokalnej – KDL,
- 4) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której granice określa rysunek planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują odpowiednie przepisy § 6 uchwały.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od U 1 do U 5 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi,
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleń.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od U6 o U7 ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi, w tym realizowane w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie parkingi oraz zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 i ust.2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) na terenie U 1 dopuszcza się lokalizowanie i funkcjonowanie podmiotów działalności gospodarczej z zakresu obsługi technicznej zespołów mieszkaniowych pod warunkiem likwidacji lub ograniczenia w znacznym stopniu wszelkich uciążliwości dla terenów przyległych poprzez wykorzystanie wszelkich dostępnych środków technicznych umożliwiających obniżenie stopnia teźże uciążliwości.
- 3) na terenie U6 zezwala się na lokalizację zabudowy z zakresu kultu religijnego, w tym; kościoł wraz z plebanią.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MW 1 do MW 4 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności, usługi, parkingi oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 15 ustala się przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/ZI 1 ustala się przeznaczenie na funkcję mieszkaniową z zielenią izolacyjną od terenów usług komunalnych, bez prawa zabudowy, wyłącznie dla celów poprawy funkcjonalności działek bezpośrednio przyległych,

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U 1, MN/U 2 ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo - usługową.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP 1, ZP 2 ustala się przeznaczenie terenów na zieleń parkową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów architektury parkowej, obiektów małej architektury lub urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem W 1 ustala się przeznaczenie związane z infrastrukturą techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, istniejąca wieża ciśnień wpisana jest do rejestru zabytków i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami szczególnymi,

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG 1 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice kategorii głównej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, zezwala się na obiekty tymczasowe, związane z eksploatacją drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach ustalonych przez jej administratora,

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ 1 do KDZ 2 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice kategorii zbiorczej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, zezwala się na obiekty tymczasowe, związane z eksploatacją drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach ustalonych przez jej administratora,

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL 1 do KDL 4 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice kategorii lokalnej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, zezwala się na obiekty tymczasowe, związane z eksploatacją drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach ustalonych przez jej administratora,

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD 1 do KDD 7 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice dojazdowe.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 9 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów KDW 4, KDW 6 KDW 7, KDW 8 i KDW 9, ustala się linie rozgraniczające zgodne z granicami władania.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDp 1 do KDp 3 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji pieszej i rowerowej, stanowiące przestrzeń publiczną,

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się przeznaczenie terenów na urządzenia obsługi komunikacji, w tym; zespoły parkingów i garaży.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się: ) dla terenu KS 3 wprowadza się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDp, KS w wysokości 1 %
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Dominik**

## **Uzasadnienie**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) przedmiotem uchwalenia przez Radę Miejską Ząbkowice Śląskich jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie obejmujący obszar pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, ul. Ziębicką oraz granicami administracyjnymi miasta od strony północno - wschodniej.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr IV / 29 / 2005 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29. 04. 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śl. zatwierdzonego uchwałą VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 02 czerwca 2010r.

Plan obejmuje swoim obszarem część północno-wschodnią miasta Ząbkowice i reguluje wszelkie zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze. W granicach uchwały o przystąpieniu funkcjonowały obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które z niniejszej uchwały zostały wyłączone, a ich ustalenia pozostają w mocy.

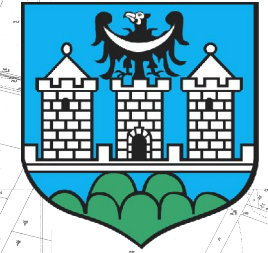
Stosownie do obowiązujących przepisów – zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona wymagana procedura formalno-prawna.

W treści uchwały uwzględniono wskazania organów i instytucji uzgadniających i opiniujących.

W wyniku wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 264 /08 procedura opracowania projektu planu musiała zostać powtórzona w niezbędnym zakresie. Zmiany w stosunku do wersji poprzednio uchwalonej dotyczyły przede wszystkim zgodności z ustaleniami Studium.

W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu 4 uwagi zawierające 22 kwestie. Rozstrzygnięcie uwag nieuwzględnionych wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

W związku z powyższym w celu zakończenia procedury planistycznej przedstawia się Radzie Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR XLVII/75/2013  
RADY MIASTA W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH  
Z DNIA 29 SIERPNI 2013R.

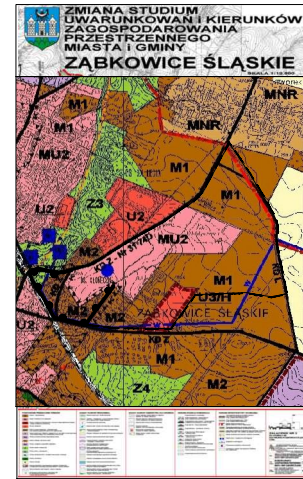
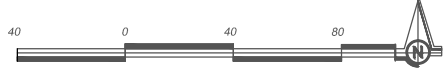
INFORMACJE PLANU:

Symbol	Opis
XVII/68/97	GRANICE OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ UCHWAŁY PLANU
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

USTALENIA PLANU:

Symbol	Opis
KDD	TERENY DRÓG - ULIC KATEGORII DOJAZDOWEJ
KDG	TERENY DRÓG - ULIC KATEGORII GŁÓWNEJ
KDZ	TERENY DRÓG - ULIC KATEGORII ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DRÓG - ULIC KATEGORII LOKALNEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDp	TERENY CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
MN/RO	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM UPRAW OGRODNICZYCH
MN/ZI	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z ZIELENIĄ IZOLACYJNĄ OD TERENÓW USŁUG
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOROCZYNNEJ
U	TERENY USŁUG / W TYM W TERENACH U1, U2, U3 - LOKALIZACJA OBIEKTÓW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH O POWIERZCHNI SPRZĘDZNY POWYŻEJ 2000M <sup>2</sup>
W	TERENY ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ Z ZAKRESU ZAOPATRZENIA W WODĘ
ZP	TERENY ZIELNI PARKOWEJ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

SKALA ZAŁĄCZNIKA NR 1 - RYSUNKU PLANU 1:2000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/75/2013  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 29 sierpnia 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. 2012 nr 647 z późn. zm.<sup>1</sup>) Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich stwierdza iż, w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 4 uwagi zawierające 22 kwestie. Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga nieuwzględnione uwagi przez Burmistrza Miasta Ząbkowice Śląskie w sposób wynikający z tabeli nr 1 tj. utrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Ząbkowice Śląskie .

**Uwagę oznaczoną nr 1.1** w wykazie uwag, dotyczącą doprowadzenia do zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium w zakresie jednostki U4 - **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan musi być zgodny z ustaleniami studium. Przedmiotowy teren U4 wraz z terenami sąsiednimi MW1, MW2, MW3, MW4 należy do obszaru studium oznaczonego symbolem M2 w którym funkcja podstawowa to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcja dopuszczalna to tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z definicją przeznaczenie podstawowe musi objąć więcej niż połowę wyznaczonego terenu Studium. Tym samym wskazany teren w planie oznaczony symbolem U4 o powierzchni ok. 1,2 ha stanowi ok.7,5 % powierzchni terenu studium oznaczonego symbolem M2 (ok. 14,9 ha). Tym samym przekracza wskazane 50% progu.

**Uwagę oznaczoną nr 2.2** w wykazie uwag dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MN2, KDW1, KDZ1, MN1 i wyznaczenia strefy technologicznej od sieci ee średniego napięcia – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na miejscowy plan składa się część tekstowa oraz część graficzna, które winny być czytane łącznie. W paragrafie 8 ust.6 pkt.5) funkcjonuje zapis jednoznacznie określający pas strefy technicznej.

**Uwagę oznaczoną nr 4.1** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i polegającej na zmianie skali opracowania planu – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2.000.

W skali miasta powierzchnia planu prawie 80 ha, jest obszarem znaczącym i uzasadnia przyjęcie skali 1:2000.

**Uwagę oznaczoną nr 4.3** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i polegającej na dodaniu do definicji usług zapisu o handlu paliwami płynnymi – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Rodzaje działalności usługowej regulowane są np. poprzez Polską Klasyfikację Wyrobów i Usług. Ustalenia planu wymieniają jako przykład kilka rodzajów działalności usługowej jednakże nie jest to katalog zamknięty, tym samym nadmierne rozwijanie informacji nie znajduje uzasadnienia.

**Uwagę oznaczoną nr 4.6** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy usunięcia zapisu par.6 ust.2 pkt.1 lit.j – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Wskazane w ustaleniach planu warunki lokalizacji reklam i tablic reklamowych dotyczą obszaru ochrony konserwatorskiej stąd kwestie te winny być przedmiotem regulacji oraz kontroli na kolejnych etapach realizacji inwestycji.



**Uwagę oznaczoną nr 4.7** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy zamiany określenia „w/w” na „i nie ustala się” – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Miejscowy plan nie ustala, iż na danym terenie nie występują obszary wynikające z przepisów odrębne. W gestii planu pozostaje wyłącznie potwierdzenie lub zaprzeczenie tym uwarunkowaniom.

**Uwagę oznaczoną nr 4.8** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy przerehabilitacji par.8 ust.1 pkt.11 – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zapis planu jest zrozumiały.

**Uwagę oznaczoną nr 4.9** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy zmiany zapisu par.8 ust.3 pkt.4 – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zapisy par.8 ust.3 pkt.4 i par.8 ust.3 pkt.3 nie pozostają w sprzeczności, gdyż regulują dwie sfery działań. Pierwsza dotyczy celów publicznych druga celów prywatnych. Celem publicznym jest skanalizowanie wszystkich obszarów zainwestowanych, celem prywatnym uzyskanie możliwości odprowadzania ścieków, nawet w przypadku braku sieci kanalizacyjnej.

**Uwagę oznaczoną nr 4.10** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy usunięcia zapisu par.8 ust.8 pkt.3 – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Powyższy zapis nie uniemożliwia realizacji urządzeń i instalacji telefonii, wskazuje jedynie na rodzaj elementów konstrukcyjnych, które w strefie konserwatorskiej powinny zostać wyeliminowane z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego.

**Uwagę oznaczoną nr 4.11** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy usunięcia par.10 – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Istotna informacja z punktu widzenia nieruchomości, których istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie pozostaje w sprzeczności do ustaleń planu.

**Uwagę oznaczoną nr 4.14** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy zmiany maksymalnego wskaźnika zabudowy z 1,2 na 2,0 – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Zwiększenie parametru jest niezgodne z ustaleniami Studium.

**Uwagę oznaczoną nr 4.16** w wykazie uwag dotyczącą całego obszaru planu i dotyczy zmiany parametrów miejsc parkingowych – **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Przyjęte parametry wpisują się w przyjęte na obszarze całego miasta Ząbkowic Śląskich standardy obsługi komunikacyjnej i parkingowej. Brak jakichkolwiek przesłanek zarówno terenowych jak i technicznych, które mogłyby uzasadnić obniżenie wymogów w zakresie miejsc parkingowych.

tabela nr 1

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1		2	3	4	5	6	9	10	11
1	1.1	27-06-2013	Chłoń Krystyna i Marian 57-200 Ząbkowice Śl. Ul. Jasna 24/10	Przywrócenia dla działki 37/41 obszaru M2 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), to jest doprowadzenia do zgodności z ustaleniami studium	37/41	U4	---	X	Ustalenia studium są zgodne z ustaleniami planu
2	2.2	1-07-2013	Woronowicz Izabela Dyda Krzysztof Jaworek	- wyznaczenia strefy technologicznej od sieci średniego napięcia	22/1, 22/2, 22/3, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9,	MN2, KDW1, KDZ1, MN1	---	X	Pozostawiono ustalenia planu

			12 57-200 Ząbkowice Śląskie		22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14				
3	4.1.	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Zmiana skali opracowania planu	Ogolna	Ogolna	---	X	
4	4.3	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Do definicji dodać zapis o handel paliwami płynnymi	Ogolna	Ogolna	---	X	
5	4.6	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Usunąć zapis par.6 ust.2 pkt.1 lit.j	Ogolna	Ogolna	---	X	
6	4.7	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Zamienić określenie „w/w” na „i nie ustala się”	Ogolna	Ogolna	---	X	
7	4.8	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Przeredagowanie par.8 ust.1 pkt.11	Ogolna	Ogolna	---	X	
8	4.9	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Zmiana zapisu par.8 ust.3 pkt.4	Ogolna	Ogolna	---	X	
9	4.10	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Usunięcie zapisu par.8 ust.8 pkt.3	Ogolna	Ogolna	---	X	
10	4.11	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Usunięcie par.10	Ogolna	Ogolna	---	X	
11	4.14	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Zmiana maksymalnego wskaźnika zabudowy z 1,2 na 2,0	Ogolna	Ogolna	---	X	
12	4.16	3-07-2013	Krokus sp z o.o. Ul. Janikowska 33 61-070 Poznań	Zmiana parametrów miejsc parkingowych	Ogolna	Ogolna	---	X	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/75/2013  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ząbkowice Śląskie oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) **rozstrzyga się, co następuje :**

**§ 1.** Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

**§ 2.** Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.