



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lipca 2013 r.

Poz. 4338

### UCHWAŁA NR XLVI/61/2013 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 27 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brodziszów w gminie Ząbkowice Śląskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm), w związku z uchwałą Nr IV/31/2007 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Kluczowa, Brodziszów, Sulisławice, Szklary, Zwrócona, Bobolice – Gminy Ząbkowice Śląskie i uchwałą Nr XXXV/56/2012 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 28 września 2012 r. zmieniającą uchwałę Nr IV/31/2007 z dnia 30 marca 2007 r., po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, zatwierdzonym uchwałą Nr I/1/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 26 stycznia 2001 r. oraz zmienionym uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brodziszów w gminie Ząbkowice Śląskie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr1 – rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5, stanowiące integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brodziszów w gminie Ząbkowice Śląskie;

- 2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, obejmujące w szczególności: obiekty gospodarcze i garaże, elementy uzbrojenia terenu, zieleń, urządzenia wypoczynku i obiekty małej architektury;
- 3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być lokalizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
  - b) zabudowę usługową, w zakresie określonym w pkt. 6;
- 5) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
  - b) handlu detalicznego,
  - c) gastronomii,
  - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
  - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
  - f) usług informatycznych i łączności,
  - g) działalności wystawienniczej i targowej,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
  - j) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych -piekarnia, cukiernia,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) sportu i rekreacji,
  - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - n) oświaty (edukacji) i nauki,
  - o) opieki społecznej,
  - p) działalności kościołów;
- 6) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
  - a) produkcji,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania,
  - c) obsługi komunikacji;

- d) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa;
- 7) **objektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przedsionków, ganków, witryn, wykuszy, przedsionków wejściowych wysuniętych do 2,0m poza obrys ściany elewacji budynku;
- 9) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu w linii elewacji frontowej do poziomu okapu / kalenicy;
- 10) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu w linii elewacji frontowej do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim;
- 11) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce na terenie lub w budynku - otwarte, przykryte lub zamknięte;
- 12) **zabudowie w układzie półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczający otwartą wewnętrzną przestrzeń z 3 stron;
- 13) **objektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże i obiekty gospodarcze oraz wiaty, użytkowane zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu;
- 14) **budynku istniejącym / zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 15) **budynku projektowanym / zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) **regionalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzonych przez nie układów kompozycyjnych; cechy zabudowy oraz tworzonych przez nie układów kompozycyjnych wyznaczają / definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu / materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego usytuowania – zdefiniowane w postaci układów wolno stojących (rzędowych / szeregowych) lub zespołów zabudowy zagrodowej – półotwartych jak i zamkniętych;
- 17) **strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem ujawnienia i zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych, w tym przedmiotów i warstw ziemnych o charakterze zabytkowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granica wydzielonego obszaru w skali 1:2000,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 5) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej,

- 8) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 10) granica terenów zamkniętych wyłączonych z ustaleń planu,
- 11) granice stref ochronnych elektrowni wiatrowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny**

**§ 4. 1.** Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem **MU**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem **MNU**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
- 7) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczone symbolem **PG**,
- 8) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone symbolem **EW**,
- 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**,
- 10) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**,
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem **E**,
- 13) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone symbolem **G**,
- 14) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem **W**,
- 15) tereny transportu górniczego, oznaczone symbolem **KTG**,
- 16) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD**,
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące standardy ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
  - 2) tereny oznaczone symbolem **MU**, **MNU** i **RM** – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) tereny oznaczone symbolem **US1** – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone symbolem **EW**.

3. Granicę strefy ochronnej elektrowni wiatrowych, związanej z występowaniem potencjalnego ich znaczącego oddziaływania na środowisko oraz ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczono na rysunkach planu Nr 3 i 4.

4. W granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 3, wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

5. Zasady i zakres prowadzenia monitoringu ptaków, nietoperzy i innych elementów środowiska na etapie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz monitoringu porealizacyjnego, określają przepisy odrębne.

**§ 6. 1.** W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych zespołów zieleni wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ciągów komunikacyjnych oraz cieków naturalnych, z uwzględnieniem wglądów widokowych oraz przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa dla sieci infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg.

4. Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, aleje oraz zieleń związaną z ekosystemami cieków i zbiorników wodnych, oznaczono na rysunkach planu Nr 4 i 5.

5. Na obszarach cennych przyrodniczo, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachować istniejącą rzeźbę terenu i bieg cieków, o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- 2) zachować istniejące formy zieleni o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia i zakrzewienia, z dopuszczeniem ich selekcji w celu poprawienia jakości kompozycyjnej i ekologicznej;
- 3) prowadzić ekstensywną produkcję rolną zgodną z zasadami dobrej praktyki rolniczej, w tym poprzez użytkowanie gruntów w formie łąk i pastwisk.

**§ 7. 1.** Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

2. W obszarze pasa terenu o szerokości 10m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych.

5. W produkcji rolnej i w zagospodarowaniu terenów rolniczych stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

**§ 8. 1.** Ochronie podlega otoczenie pałacu w Brodziszowie, w tym zespół zieleni, wpisane do rejestru zabytków (nr rej. 1476 z dnia 31.01.1996r.).

2. Zasady ochrony otoczenia pałacu i parku przypałacowego oraz sposób zagospodarowania terenu, objętego ochroną, określono w rozdz. 4 i 12.

**§ 9. 1.** Obszary położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, wyznaczonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z 31.03.1974 r., oznaczono na rysunkach planu Nr 1 i 5.

2. Na obszarze strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na obszarze strefy zakazuje się lokalizacji zamierzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie jakości i zmniejszenie wielkości wód zasilających ujęcia wody;

2) na terenach rolniczych położonych w granicach stref ochrony pośredniej ujęć wody pitnej należy prowadzić produkcję rolną w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód ze źródeł rolniczych, stosownie do przepisów odrębnych określających zasady dobrej praktyki rolniczej oraz zgodnie z ustaleniami programów rolno-środowiskowych.

**§ 10. 1.** Na rysunku planu Nr 2 oznaczono następujące granice złóż kopalin:

- 1) złożę granodiorytu „Brodziszów – Kłośnik”, w części zlokalizowane na dotychczasowym złożu granodiorytu „Brodziszów – Kłośnik Pole B” oraz złożu sjenitu „Brodziszów – Kłośnik (d. Brodziszów Łom W);
- 2) złożę granodiorytu „Brodziszów I”;
- 3) złożę „Brodziszów II”.

2. Ochronę oraz sposoby użytkowania i zagospodarowania udokumentowanych złóż, określają warunki koncesji na wydobywanie kopalin oraz przepisy odrębne.

3. Granice istniejących oraz projektowanych obszarów górniczych, jak i terenów górniczych, oznaczono na rysunku planu Nr 1 i 2.

4. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują granice, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. 12.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

**§ 11. 1.** Ochronie kulturowej podlegają:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 2) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków / wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w wykazie zabytków;
- 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną w formie ustanowionej w planie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) układ przestrzenny wsi oraz zasady rozplanowania i ukształtowania jego elementów, objęty ochroną w formie ustanowionej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.

2. Obiekty i obszary zabytkowe oznaczono na rysunku planu Nr 1.

3. Zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy obiektach zabytkowych, określają przepisy odrębne.

**§ 12. 1.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) pałac oraz otoczenie pałacu (nr rejestru 1476 z dnia 31.01.1996r.);
- 2) kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski (nr rej. A/1945/941/Wł z dnia 22.06.1983r.) z zabytkowym cmentarzem przykościelnym.

2. Zagospodarowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków podlega regulacjom określonym w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W ramach konserwacji i restauracji obiektu zabytkowego należy zachować istniejące oraz przywrócić zatarte cechy stylistyczne obiektów.

**§ 13. 1.** Na obszarze planu znajdują się następujące budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków / wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w wykazie zabytków:

- 1) dom mieszkalny, Brodziszów 15;
- 2) dom mieszkalny, Brodziszów 25;

- 3) dom mieszkalno-gospodarczy, Brodziszów 31;
- 4) dom mieszkalny, Brodziszów 32;
- 5) dom mieszkalno-gospodarczy, Brodziszów 38;
- 6) zespół zabudowy zagrodowej: dom mieszkalny, stodoła i obora, Brodziszów 45;
- 7) dom mieszkalny, Brodziszów 50;
- 8) dom mieszkalno-gospodarczy, Brodziszów 51;
- 9) zespół zabudowy zagrodowej: dom mieszkalny, stodoła, Brodziszów 61.

2. Budynki zabytkowe, o których mowa w ust.1, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) pokrycia dachu, w tym rodzaj dachówki ceramicznej, kolor i sposób ułożenia;
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

3. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1, polega na ich utrzymaniu, odbudowie i / lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

**§ 14.** 1. Granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu Nr 1.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:

- 1) zabytkowy kościół i założenie cmentarne;
- 2) założenia urbanistyczne i zespoły budowlane w zakresie historycznego (pierwotnego) układu zabudowy i kompozycji, ukształtowane zabudową zabytkową, małą architekturą i założeniami zieleni,
- 3) historyczne (pierwotne) parametry i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych;
- 4) cechy stylistyczne budynków ukształtowanych regionalną tradycją budowlaną, w szczególności proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryłę budynku, forma dachu, kompozycja elewacji i detal architektoniczny;
- 5) zespoły zieleni komponowanej w otoczeniu zabudowy;
- 6) obiekty małej architektury wybudowane przed 1945 r.;
- 7) historyczny układ dojazdów, placów i dojść pieszych.

3. Tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich nad współczesną działalnością inwestycyjną związaną z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) zachować zabytkowy układ przestrzenny zespołów budowlanych objętych strefą konserwatorską, w tym poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ich rozplanowania;
- 2) budynki nowe należy lokalizować w miejscach nieistniejącej lub zdegradowanej zabudowy historycznego (pierwotnego) układu zabudowy, jak i w nowych miejscach wyznaczonych linią zabudowy, z zachowaniem dotychczasowej historycznej zasady ukształtowania tego układu lub w miejscu, w którym w sposób logiczny (w nawiązaniu do zasad kompozycji układu) będzie uzupełniać historyczny układ zabudowy; odtworzyć nieistniejące elementy zabudowy historycznego zespołu budowlanego;
- 3) zachować wnętrza i dziedzińce założenia folwarcznego oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych;
- 4) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi, proporcji powierzchni murów i otworów) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; zabudowa uzupełniająca powinna kontynuować cechy zabudowy zabytkowej;
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominanty architektonicznej;
- 6) elewacje nowych budynków nie powinny dominować nad zabudową zabytkową i nie powinny stanowić dla niej architektonicznej konkurencji;
- 7) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układu przestrzennego wsi;
- 8) przywrócić / odtworzyć pierwotne zdegradowane zabytkowe elementy kompozycji i zagospodarowania terenu – założenia zieleni, ciągi komunikacyjne, place i podjazdy;
- 9) otoczenia budynku należy zagospodarowywać zielenią urządzoną, niezbędnymi placami i urządzeniami gospodarczymi, urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszko-jezdnej;
- 10) tereny zieleni należy formować jako założenia nawiązujące do występujących historycznych (tradycyjnych) kompozycyjnych form ukształtowania zieleni;
- 11) ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu obiektów zabytkowych.

**§ 15. 1.** Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego określa rysunek planu Nr 1.

3. W granicach wyznaczonego obszaru, ochronie podlegają:

- 1) rozplanowanie zabudowy, w szczególności rozplanowanie zespołów gospodarczych (zabudowy zagrodowej), ukształtowane jako układy półotwarte i zamknięte;
- 2) budynki zabytkowe;
- 3) cechy stylistyczne budynków ukształtowanych regionalną tradycją budowlaną, w szczególności proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryłę budynku, forma dachu, kompozycja elewacji i detal architektoniczny – wykonany z cegły klinkierowej i kamienia;
- 4) rozwiązania materiałowe tradycyjnej zabudowy;
- 5) zespoły zieleni i ich kompozycyjne układy, w tym układy szpalerowe drzew.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarze ochrony krajobrazu kulturowego:



- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego wsi, tj. ruralistyczny swobodnie ukształtowany układ zabudowy, układ dróg, placów i przejść pieszych oraz układ cieków, dolin i skarp z zespołami zadrzewień oraz łąk i zieleni niskiej;
- 2) zachować układ i rozplanowanie poszczególnych zespołów zabudowy zagrodowej, ukształtowanej w formie układów półotwartych i zamkniętych;
- 3) zachować parametry i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych i ukształtowanych zgodnie z cechami lokalnej tradycji architektonicznej, szczególnie w zakresie ukształtowania bryły i dachu;
- 4) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi, proporcji powierzchni murów i otworów) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; zabudowa uzupełniająca powinna kontynuować cechy zabudowy zabytkowej;
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominanty architektonicznej;
- 6) otoczenia budynku należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną, niezbędnymi placami i urządzeniami gospodarczymi, urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
- 7) budowie infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układu przestrzennego wsi i jego krajobrazu kulturowego;
- 8) silosy lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią, w tym na zapleczu działki lub we wnętrzach układu zabudowy siedliskowej;
- 9) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu.

**§ 16. 1.** Występujące na obszarze planu udokumentowane stanowiska archeologiczne wraz z otoczeniem i numerem stanowiska na obszarze, oznaczono na rysunkach planu Nr 2, 3 i 5.

2. Dla części obszaru planu, w tym objętego strefą ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony konserwatorskiej, ustala się strefę ochrony archeologicznej.

3. Granicę strefy ochrony archeologicznej, oznaczono na rysunku planu Nr 1.

4. W strefie ochrony archeologicznej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac ziemnych i robót budowlanych, obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

**§ 17. 1.** Tereny położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i w strefie ochrony konserwatorskiej, stanowią obszar rehabilitacji (rewaloryzacji założeń zabytkowych).

2. Rehabilitację zagospodarowania i zabudowy należy przeprowadzić w oparciu o opracowanie programowe zgodne z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały.

3. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy**

**§ 18. 1.** Przebudowę i rozbudowę istniejących układów zabudowy należy kształtować w nawiązaniu do ich historycznie ukształtowanych form; zachować warunki zawarte w rozdziale 4.

2. Nieprzekraczalną linię zabudowy określają rysunki planu Nr 1 i 2

3. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

5. Dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji budynku maksymalnie o 20° od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynku istniejącego, sąsiadującego bezpośrednio z lokalizacją projektowanego budynku.

6. Nowe zespoły zabudowy i obiekty, należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy.

7. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

8. Budynki sytuowane w wyodrębniających się przestrzennie ciągach zabudowy i w nowych zespołach budowlanych powinny charakteryzować się zbliżonymi do siebie parametrami i cechami kształtowania architektury, w zakresie gabarytów i wielkości obiektu oraz formy i pokrycia dachu.

9. W przypadku gdy istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, dopuszcza się rozbudowę / nadbudowę istniejących budynków poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy i powierzchni całkowitej maksymalnie o 15%.

10. Na dachach i poza budynkami dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego.

11. Określone w rozdziale 12 parametry wysokości okapu i kalenicy, wysokości elewacji / attyki oraz kąta nachylenia połaci dachu, nie dotyczą budynków o funkcjach pomocniczych.

12. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu Nr 3.

**§ 19.1.** Ustala się następujące warunki prowadzenia robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:

- 1) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość;
- 2) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu;
- 3) w budynkach zdegradowanych architektonicznie oraz przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej (z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych), odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien;
- 5) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy);
- 6) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;
- 7) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji);
- 8) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji;
- 9) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej;
- 10) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne.

2. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania nowej zabudowy oraz odbudowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych, w tym budynków ukształtowanych dyszharmonijnie:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej;

- 3) rzut budynku ukształtować jako prostokątny lub jako układ prostokątnych w rzucie jego części;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dwuspadowy dach, o symetrycznych układach połaci i kalenicy, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) stosować pokrycie dachu koloru czerwonego / ceglanego, brązowego, czarnego lub szarego (grafitowego);
- 6) na elewacji stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych; dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę elewacji;
- 7) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe), naczółków, przeszklonych elewacji, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej; dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 8) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących pod warunkiem zachowania parametrów kształtowania zabudowy, określonych w rozdziale 12; w przypadku nadbudowy dachem stromym budynku z dachem płaskim, dopuszcza się przekroczenie określonych w rozdziale 12 wysokości kalenicy i okapu o 2m;
- 9) przy przebudowie i rozbudowie budynku dopuszcza się zachowanie istniejących dachów oraz kątów nachylenia połaci dachu i ich pokryć, obejmujących: blachę płaską, blachodachówkę, gont papowy;
- 10) dopuszcza się powiększenie istniejących kątów nachylenia głównych połaci dachu budynków istniejących w nawiązaniu do cech historycznie ukształtowanej zabudowy regionalnej i zabytkowej.

**§ 20. 1.** Na terenach wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolami MN1–MN10, MU1–MU19, MNU1–MNU3, RM1–RM5, U2, U4, R1, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie od warunków określonych w §19 ust. 2 i w rozdziale 12.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- 1) maksymalna wysokość okapu lub elewacji: 5,5m;
- 2) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 120 – 450; dopuszcza się dach płaski;
- 3) dopuszcza się inne pokrycie niż określone w §19, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego, brązowego (w ciemnym odcieniu), czarnego lub grafitowego;
- 4) budynki lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią, w tym na zapleczu działki lub we wnętrzach układu zabudowy siedliskowej
- 5) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

3. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych obiektów małej architektury o formach namiotowych.

4. Maksymalna wysokość elewacji lub okapu obiektów małej architektury, zlokalizowanych poza obszarem przestrzeni publicznej, nie może przekroczyć: 4,5m.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 21. 1.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dotyczą terenów dróg i ulic publicznych wraz z ich otoczeniem, obejmującym:

- 1) na obszarach zabudowanych – obszar od drogi do najbliższych elewacji budynków istniejących oraz projektowanych, określonych w planie linią zabudowy;
- 2) na obszarach otwartych – tereny wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD, w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczających dróg.

§ 22. 1. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie nośników reklamy i informacji oraz obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ust.3.

2. Obiekty, których mowa w ust. 1, mogą obejmować: szyldy i tablice umieszczane na elewacjach budynków, drogowskazy, słupy i tablice usytuowane na terenie oraz obiekty małej architektury, w tym reklamowe obiekty przestrzenno-architektoniczne, kioski służące funkcji informacji, reklamie i handlu oraz wiaty przystankowe.

3. Wyklucza się lokalizację nośników reklamy i informacji oraz obiektów małej architektury, w tym tablic świetlnych, na obszarach, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Ustala się następujące parametry kształtowania obiektów małej architektury i przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów: 2,5m,
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej / reklamowej usytuowanej na terenie: 1,1m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego: 12m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektów, o których mowa w pkt 3: 3,5m.

5. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, harmonizującymi z wystrojem i kolorystyką elewacji;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic;
- 4) wyklucza się lokalizację tablic w oknach i na ścianach szczytowych poddasza;
- 5) szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania;
- 6) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8m<sup>2</sup>, a na elewacji budynku usługowego 1,5m<sup>2</sup>;
- 7) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej;
- 8) dopuszcza się lokalizację znaku firmowego lub marki / logo w kształcie i wielkości dostosowanej do parametrów zabudowy.

6. Odległość pomiędzy tablicami reklamowymi, przeznaczonymi do usytuowania na terenie, nie może być mniejsza niż 250m.

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:

- 1) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; w budynkach zabytkowych uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania;
- 2) zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową lub kamień;
- 3) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 4) zmiany kolorystyki realizować na całości ścian elewacji budynku;
- 5) dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę wszystkich elewacji.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej założenia parkowo-pałacowego i zespołu folwarcznego:

- 1) ogrodzenie powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia obiektów zabytkowych;
- 2) uwzględnić materiały ikonograficzne i tradycję dotychczasowych rozwiązań;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie pełne /murowane wyłącznie jako kontynuację ogrodzenia zabytkowego.

2. Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów publicznych na terenach poza strefą ochrony konserwatorskiej, kształtować z zachowaniem następujących warunków:

- 1) ogrodzenie realizować z zachowaniem zasady nawiązania do charakterystycznych cech rozwiązań architektonicznych i materiałowych, jak i gabarytów wyodrębniającego się ciągu ogrodzenia, w obrębie którego lokalizowane jest ogrodzenie;
- 2) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przęsła;
- 3) wokół działek przeznaczonych pod obiekty usługowe lub pod obiekty produkcyjne i działalności gospodarczej dopuszcza się ogrodzeń pełne murowane lub betonowe, w tym prefabrykowane.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 25.** 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego, w tym układu obsługującego tereny do zabudowy, określają rysunki planu.

2. Układ dróg i ulic tworzą:

- 1) droga zbiorcza KD Z – w ciągu drogi powiatowej nr 3161D,
- 2) droga lokalna KD L – w ciągu drogi powiatowej nr 3162D,
- 3) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.

4. W terenie zabudowanym wsi dopuszcza ukształtowanie dróg o przekroju ulicznym.

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub elementów betonowych.

7. Terenom działek rolniczych, z których wydzielono tereny pod zabudowę, zachować dostęp do dróg publicznych.

**§ 26.** 1. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

2. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. 6.

4. Zasady lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2 i 3, określają przepisy odrębne.

5. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

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

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) na terenach rolniczych – R, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg rolnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) na terenach lasów – ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 27.** 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów dostawczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby obiektów produkcji – 1m.p./5 zatrudnionych;
- 3) na potrzeby usług – 1m.p./50m<sup>2</sup> p.u. obiektu usługowego;
- 4) na potrzeby usług turystycznych / gastronomicznych – 1m.p./30m<sup>2</sup> p.u. obiektu usługowego.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych na terenach oznaczonych KDW.

4. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

5. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki lub w obiektach budowlanych, zlokalizowanych w jej obrębie.

**§ 28.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejący i rozbudowywany zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany z ujęcia i SUW „Brodziszów”.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ sieci rozdzielczych obejmujący:

- 1) przewody i urządzenia odprowadzające ścieki komunalne do gminno-miejskiej oczyszczalni ścieków w Ząbkowicach Śląskich,
- 2) lokalne układy kanalizacji deszczowej.

3. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w oczyszczalniach przydomowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) do odprowadzenia wód opadowych wykorzystać istniejący układ rowów i urządzeń odprowadzających wody;
- 2) dopuszcza się indywidualne odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) na terenach dróg i parkingów o trwałej nawierzchni oraz przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

**§ 29.** 1. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów realizować zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 2) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych;

- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględnić możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) lokalizacje miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy odzyskać w sposób nie powodujący zanieczyszczeń środowiska, w tym wód powierzchniowych i podziemnych.

**§ 30.** 1. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn 20kV – napowietrznych lub kablowych;
- 2) stacji transformatorowych – słupowych lub kontenerowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) – napowietrznych lub kablowych.

2. Dopuszcza się zasilanie zabudowy z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z ogniw fotowoltaicznych umieszczanych na budynku lub na działce, na której budynek jest zlokalizowany.

3. Zachowuje się istniejącą sieć rozdzielczą.

4. Dostawa gazu ziemnego do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci rozdzielczej.

**§ 31.** 1. Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia PN 6,3MPa, średnicy DN 350, relacji Ołtaszyn – Ząbkowice Śląskie, wraz ze strefą ochronną gazociągu o szerokości 65m, oznaczono na rysunkach planu Nr 1, 2 i 5.

2. Zakazuje się zagospodarowania strefy ochronnej w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość, bezpieczeństwo i prawidłową eksploatację sieci gazowej, w tym lokalizacji zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Warunki lokalizacji obiektów budowlanych i wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenów w strefie ochronnej, określają normy branżowe operatora sieci i przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się modernizację i przebudowę gazociągu.

5. W przypadku modernizacji i przebudowy gazociągu, regulacje dotyczące stref ochronnych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** 1. Istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6MPa, średnicy DN 250, relacji Dzierżonów – Brodziszów – Zwrócona oraz stację redukcyjno-pomiarową „Brodziszów”, oznaczono na rysunkach planu Nr 1, 2 i 5.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną od gazociągów, o szerokości 20m od osi gazociągu (łącznie o szerokości 40m).

3. Zakazuje się zagospodarowania terenu strefy ochronnej w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość, bezpieczeństwo i prawidłową eksploatację sieci gazowej, w tym lokalizacji zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Warunki lokalizacji obiektów budowlanych i wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenów w strefie ochronnej, określają normy branżowe operatora sieci i przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się modernizację i przebudowę gazociągu.

6. W przypadku modernizacji i przebudowy gazociągu, regulacje dotyczące stref ochronnych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** 1. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła gaz, energię elektryczną, olej opałowy, biomasę oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych, o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Instalacje o których mowa w ust. 1, nie mogą powodować zanieczyszczenia środowiska.

3. Dopuszcza się wykorzystanie energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii.

**§ 34.** 1. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 1, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.

**§ 35.** 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (ujęć wody, urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych) pod potrzeby zachowanej i nowej zabudowy oraz niezbędną ich modernizację.

2. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, w obrębie terenów objętych planem.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń związanych z obsługą obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz sterowania.

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle – słupowe lub kontenerowe; dopuszcza się stacje transformatorowe wbudowane w budynki usługowe i produkcyjne.

6. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne.

7. Wzdłuż istniejących linii 20kV zachować wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii pas terenu. Odległości zabudowy od istniejącej linii, niezbędne do zachowania bezpieczeństwa i zasad prawidłowej jej eksploatacji, określają przepisy odrębne.

8. Dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych 20kV.

9. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, wolno stojących stacji transformatorowych, na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

10. Odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenu**

**§ 36.** 1. Na terenach US1 i U2 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Tymczasowe zagospodarowanie może obejmować obiekty małej architektury oraz obiekty przenośne o formach namiotowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Na terenach objętych ustaleniami planu, nie wymienionych w ust 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

5. Na terenach, na których plan zmienia przeznaczenie, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków związanych z dotychczasowym ich zagospodarowaniem.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 37.** 1. Zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały.

2. Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określa §38.



4. Dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie.

**§ 38. 1.** Ustala się następujące parametry działek na terenach oznaczonym symbolem MN i MNU:

- 1) minimalna pow. dz.: 900m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 20m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

2. Ustala się następujące parametry działek na terenach oznaczonym symbolem MU i RM:

- 1) minimalna pow. dz.: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 20m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

3. Ustala się następujące parametry działek na terenach oznaczonym symbolem U:

- 1) minimalna pow. dz.: 400m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 15m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

4. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem US:

- 1) minimalna pow. dz.: 2500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 25m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

5. Ustala się następujące parametry działek na terenach oznaczonym symbolem EW:

- 1) minimalna pow. dz.: 2500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 25m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

6. Ustala się następujące parametry działek na terenach oznaczonym symbolem PG i KTG:

- 1) minimalna pow. dz.: 2500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 35m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

7. Ustala się następujące parametry działek na terenach pozostałych wymagających scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna pow. dz.: 30m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szer. frontu dz.: 6m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup> .

## **Rozdział 10.**

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

**§ 39. 1.** Na terenach oznaczonych symbolem R2.1 – R2.25 (tereny rolnicze), ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone zostały w §52.

3. Zasady zagospodarowania terenów w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia PN 6,3MPa, średnicy DN 350, relacji Ołtaszyn – Ząbkowice Śląskie oraz gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6MPa, średnicy DN 250, relacji Dzierżonów – Brodziszów – Zwrócona, określone zostały w § 31 i § 32.

4. Zasady zagospodarowania terenów w obrębie strefy ochronnej elektrowni wiatrowych, określone zostały w §5.

### **Rozdział 11.**

#### **Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4**

**§ 40.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 41. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami **MN1 – MN9**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy usługowej mogą zajmować nie więcej niż 30% wyznaczonego terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,90;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 6m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 11m;
- 7) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 8) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 42. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **MN10**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy usługowej mogą zajmować nie więcej niż 30% wyznaczonego terenu.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,70;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość okapu: 4,5m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11m;

- 7) kąt nachylenia głównej połaci dachu:  $38^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  ;
- 8) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 43. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami **MU1 – MU20**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy zagrodowej, tereny obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu. Przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,90;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych – 4,5 m, mieszkalno-usługowych i usługowych / gospodarczych – 7m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji: 20m; budynków zabytkowych – istniejąca do zachowania;
- 8) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych:  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  ;
- 9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów i zbiorników): 7,5m;
- 10) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

**§ 44. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **MU21**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej; teren obejmuje zabytkowe założenie pałacowe wpisane do rejestru zabytków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca – istniejący pałac;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: nie ustala się;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie ustala się;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,70;

- 6) maksymalna wysokość okapów i kalenicy budynku: istniejąca wysokość do zachowania;
- 7) wyklucza się lokalizacje budynków o funkcjach pomocniczych.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami **MNU1 – MNU3**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w §2 pkt 5.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,70;
- 4) maksymalna wysokość okapu: budynków mieszkaniowych – 4,5m, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych – 6m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12m;
- 6) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 38<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 7) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami **RM1 – RM5**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,75;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,25;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych – 5m, gospodarczych – 7 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
- 7) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów i zbiorników): 7,5m;
- 9) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **U1**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – Kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski z zabytkowym cmentarzem przykościelnym;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca – istniejący kościół;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy i intensywności zabudowy działki: nie ustala się;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,50;
- 5) maksymalna wysokość okapów i kalenicy budynku: istniejąca wysokość do zachowania.

**§ 48.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **U2**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – remiza straży pożarnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w §2 pkt 5 lit. a;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy i intensywności zabudowy działki: nie ustala się;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,20;
- 4) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynku istniejącego: do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 49.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **U3**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych – 4,5m, mieszkalno – usługowych i usługowych / gospodarczych – 6m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
- 7) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 8) ; powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §20, nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 50.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **US1**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,35;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku, o następujących parametrach:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 250m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość kalenicy: 11m,
  - c) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej gazociągu

**§ 51.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami **R1.1 – R1.4**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych, tereny zabudowy zagrodowej / zabudowy związanej z produkcją rolną.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) charakter zabudowy związanej z zabudową zagrodową: wolno stojąca / zwarta, dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,20;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,40;
- 7) maksymalna wysokość okapu: 6m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 12m;
- 9) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 10) dopuszcza się ukształtowanie obiektów gospodarczych i produkcyjnych zgodnie z warunkami określonymi w §20.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane.

**§ 52.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **R2.1 – R2.25**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego (zabudowy zagrodowej) oraz związanej z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym;

2) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;

3) na terenach rolniczych, położonych poza terenami objętymi strefą ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej dla Wrocławia, dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt wyłącznie na potrzeby gminy.

3. Zachować warunki bezpieczeństwa na terenach znajdujących się w zasięgu pracy śmigła elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenie EW.

4. Ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów mogących się znajdować się w zasięgu pracy śmigła elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenie EW, określają przepisy odrębne.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 2 i 5 symbolami **ZL1 – ZL5**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów.

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, zbiorniki), dogi wewnętrzne.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu;

2) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;

3) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 1, 2 i 5 symbolami **WS1 – WS15**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny rolnicze.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne;

2) dopuszcza się zmianę przeznaczenia na tereny rolnicze bez prawa zabudowy;

3) zasady lokalizacji budowli wodnych określają przepisy odrębne.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami **PG1 i PG2**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalini;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) eksploatację kopaliny należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z koncesją;

2) teren po zakończeniu eksploatacji zrekultywować zgodnie z leśno-wodnym kierunkiem rekultywacji;

3) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpadów wydobywczych i przeróbczych oraz nadkładu, w tym masy skalne i glebę / humus z gruntów rolnych;

4) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk);

5) tereny funkcji podstawowej, obejmują:

- a) tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej – wydobywanie kopaliny ze złóż,
- b) tereny przeróbki i składowania kopaliny,
- c) tereny składowania odpadów przerobczych i wydobywczych oraz humusu,
- d) tereny transportu górniczego;
- e) tereny obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych infrastruktury i obsługi kopalni / zakładu górniczego,
- f) tereny obiektów budowlanych i urządzeń technicznych składowania oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych i przerobczych;
- g) tereny rekultywacji i składowania odpadów wydobywczych.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu Nr 3 i 4 symbolem **EW1 i EW2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny elektrowni wiatrowych (tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii),
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej: 200m;
- 2) maksymalna wysokość wieży (do osi wirnika): 140m;
- 3) maksymalna średnica wirnika (pracy skrzydeł): 120m;
- 4) stosować wyłącznie jeden typ elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się umieszczania na wieżach elektrowni wiatrowych nośników reklam;
- 6) Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki i oświetlenia elektrowni wiatrowych:
  - a) stosować kolory jasne, nie kontrastujące z otoczeniem;
  - b) wykluczyć odblaski i refleksy świetlne, poprzez zastosowanie matowych powłok lakierniczych,
  - c) stosować łagodne oświetlenia sygnalizacyjne i ochronnych, nie wpływające negatywnie na warunki zamieszkiwania i rekreacji.

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **E1**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,80;
- 2) maksymalna wysokość okapu / elewacji: 4m.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **G1**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.



§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 2 i 5 symbolami **W1 i W2**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 6m;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50.

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 2 i 3 symbolami **KTG1 – KTG4**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny transportu górniczego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej,
  - b) tereny infrastruktury drogowej,
  - c) tereny przeróbki i składowania kopaliny,
  - d) tereny obiektów budowlanych i urządzeń technicznych składowania oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych i przeróbczych,
  - e) tereny obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych infrastruktury i obsługi kopalni / zakładu górniczego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) tereny przeznaczenia podstawowego mogą obejmować bocznice kolejową, taśmociągi, urządzenia przeładunkowe;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń technicznych i budowli transportu górniczego, zlokalizowanych na terenie – 7,5m;
- 3) ustala się konieczność wprowadzenia osłon i obudów taśmociągów i urządzeń przeładunkowych, w miejscach występowania potencjalnego niekorzystnego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (mogących stanowić źródła negatywnego oddziaływania na środowisko);
- 4) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

§ 61. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunkach planu Nr 1, 2 i 5 symbolem **KD Z1** – droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 3161D), ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego;
- 2) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, pasów zieleni oraz pasów postojowych.

§ 62. 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunkach planu Nr 1 i 2 symbolem **KD L2** – droga lokalna L1/2 (droga powiatowa nr 3162D), ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego.
- 2) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny.

§ 63. 1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunkach planu Nr 1, 2 symbolami **KDW1 – KDW13** – droga wewnętrzna, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego;

- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D 1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny.

**§ 64.** 1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunkach planu Nr 1, 3 i 4 symbolami **KDW14 – KDW16** – droga wewnętrzna, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimalna szerokość 8m;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D 1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej).

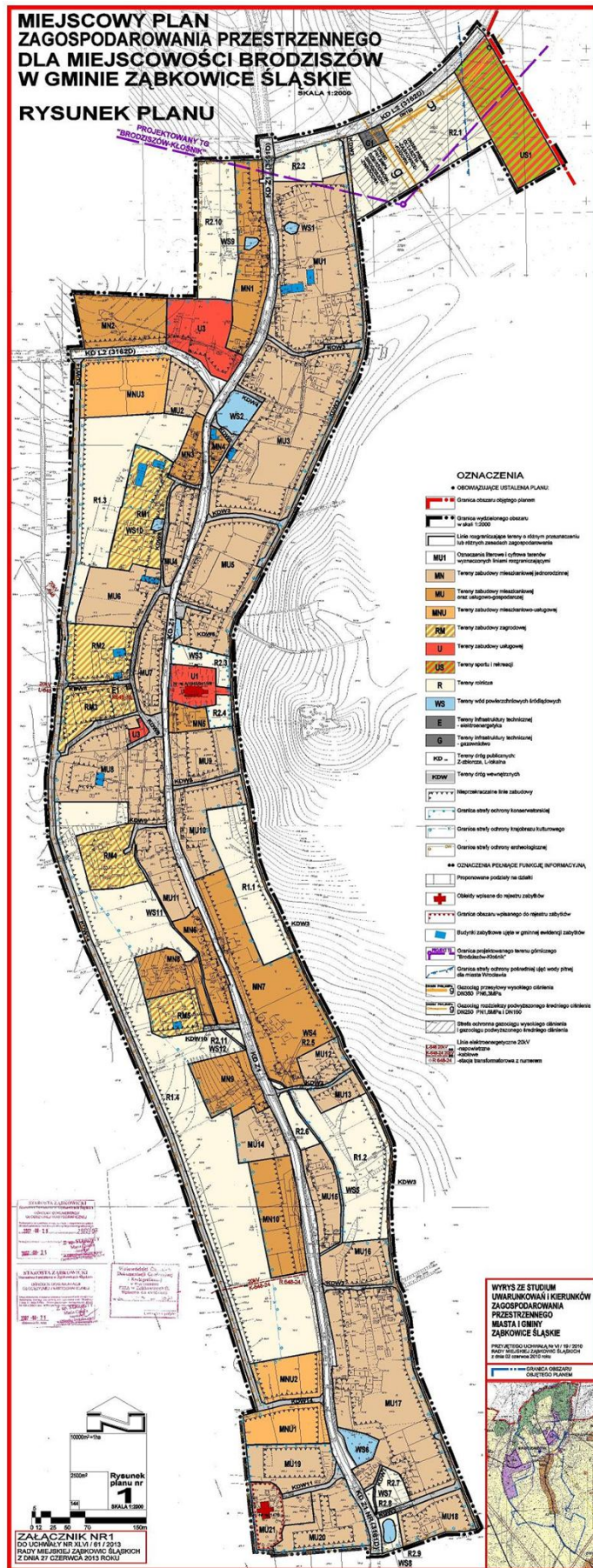
**Rozdział 13.**  
**Przepisy końcowe**

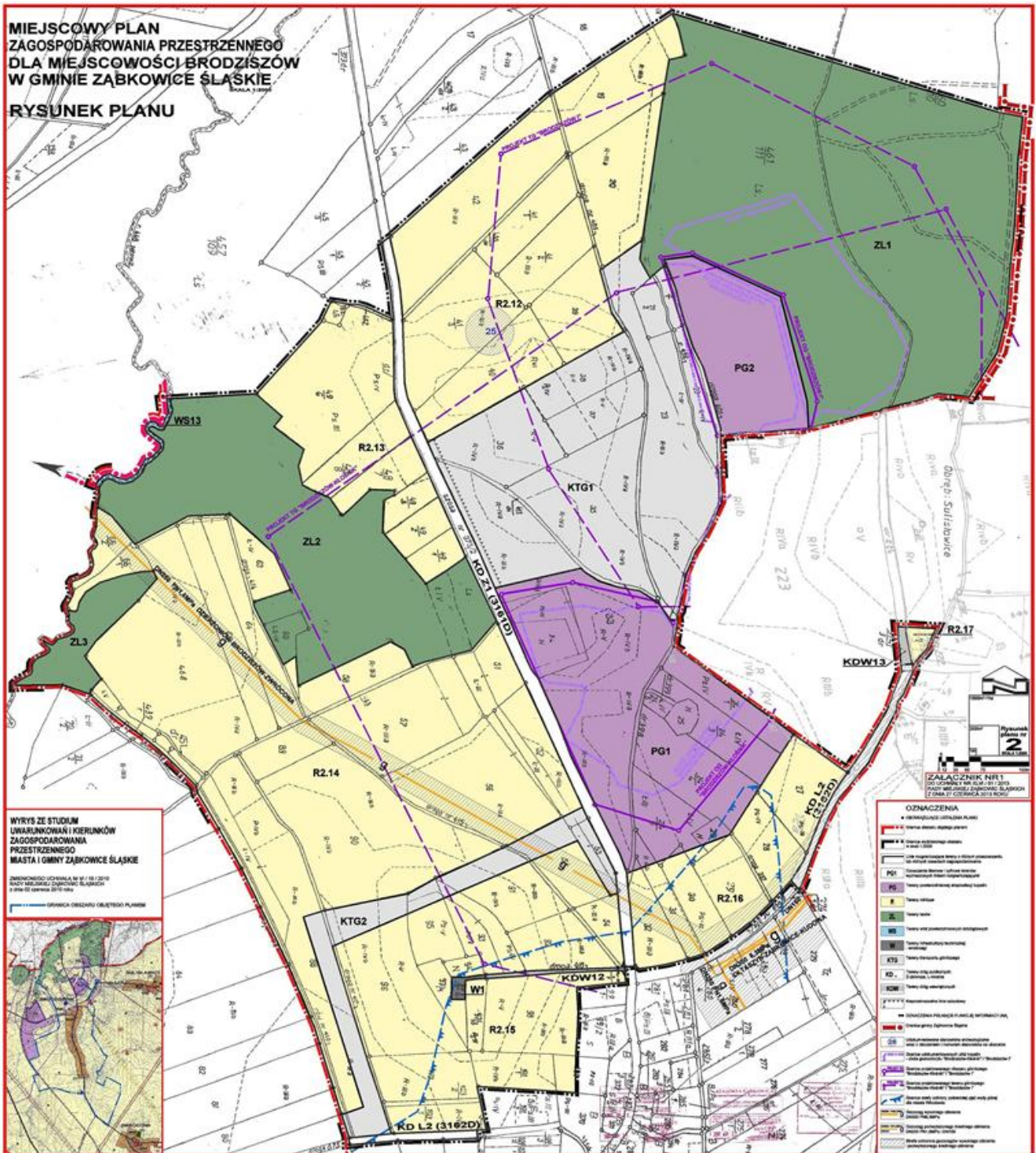
**§ 65.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

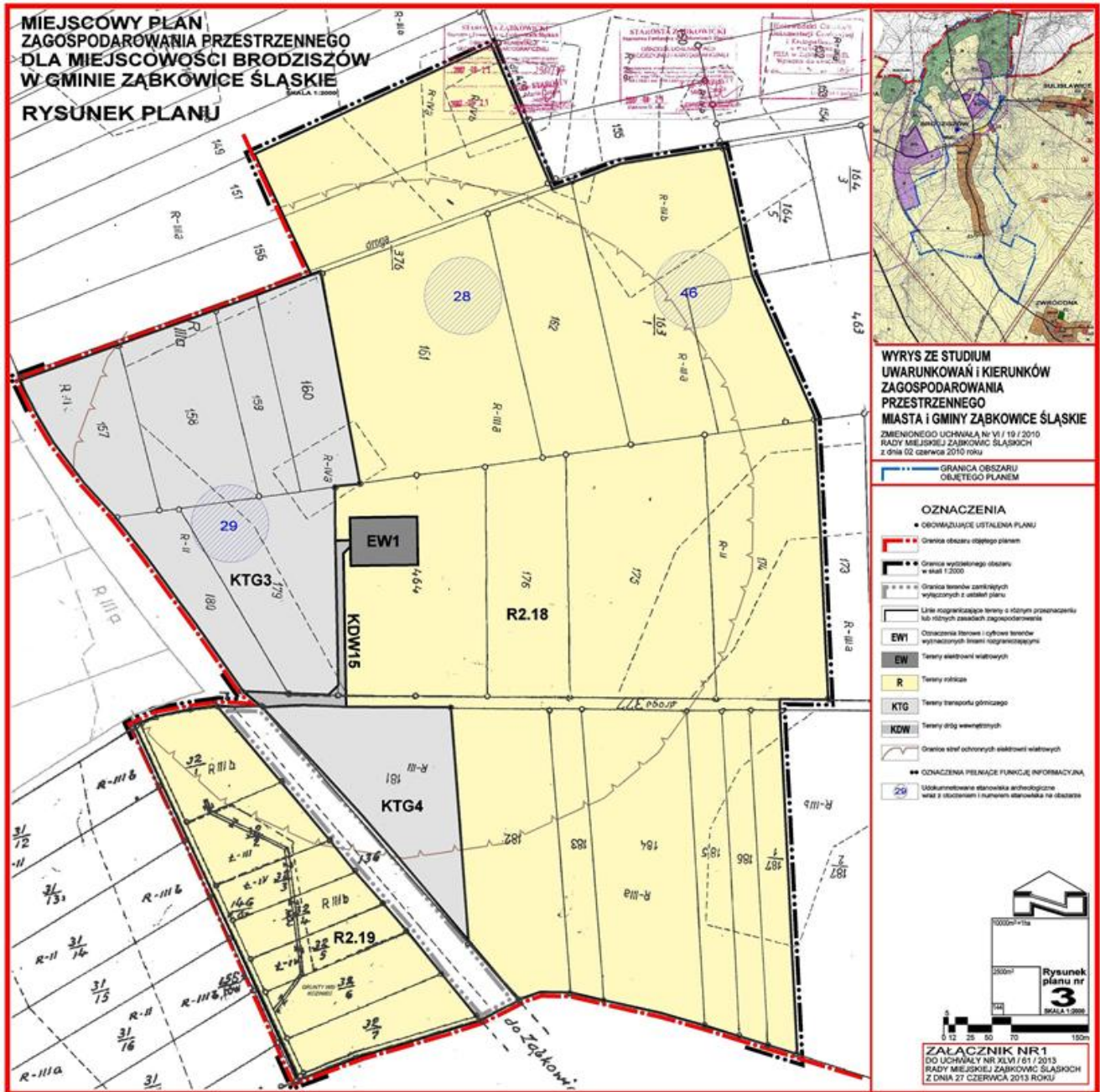
**§ 66.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

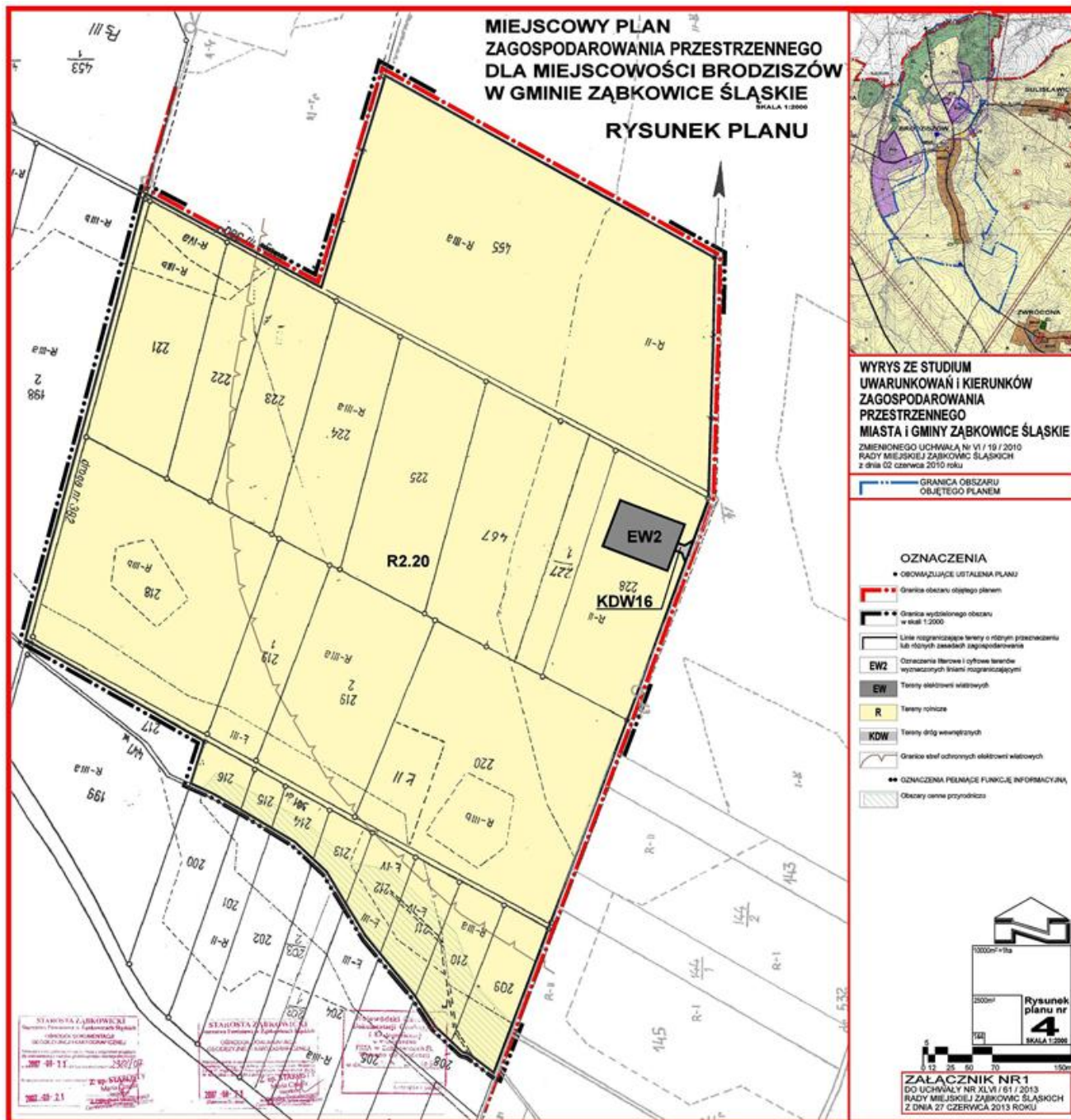
Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Dominik*

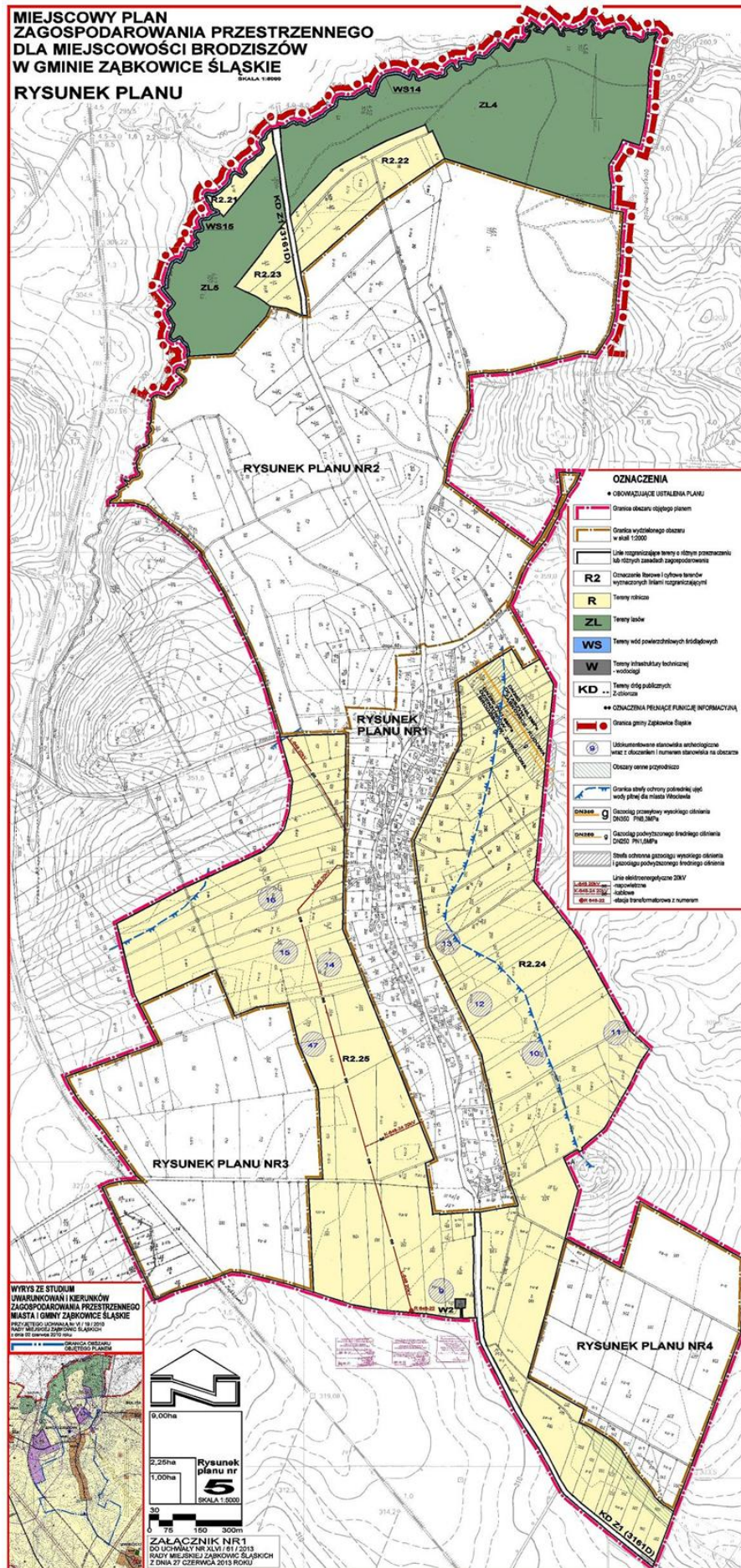
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/61/2013  
 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich  
 z dnia 27 czerwca 2013 r.











Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/61/2013  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brodziszów

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r poz. 647 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu jednokrotnie w dniach od 04 grudnia 2012 r. do 04 stycznia 2013 r.

W stosunku do wniesionych uwag przyjęto następujące stanowisko zaprezentowane w tabeli Nr 1.



Tabela Nr 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ząbkowic Śl. w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich do uchwały ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.01. 2013 r.	Marta i Oktawian Wszelacy	Wniosek o zmianę zapisu w §20 ust 2, umożliwiającego lokalizację garażu blaszanego.	Obszar opracowania planu / teren MU6.	Wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.	Uwaga uwzględniona.				
2.			Wniosek o dopuszczenie ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.	Obszar opracowania planu / teren MU6.	Wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.	Uwaga uwzględniona.				
3			Dopuszczalność koloru dachówki czarnego.	Obszar opracowania planu.	Stosować pokrycie dachu koloru czerwonego / ceglanego, brązowego lub szarego (grafitowego)	Uwaga uwzględniona.				
4			Wniosek o przeznaczenie terenu dawnej szkoły (teren oznaczony symbolem U2) pod tereny oznaczone symbolem MU.	Teren U2.	Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowy usługowej – szkoła	Uwaga uwzględniona.				
5	22.01. 2013 r.	Zygmunt Moczulski	Całą działkę nr 306 przeznaczyć pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej.	Tereny MN7 i R1.1	Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - tereny rolnicze.	Uwaga uwzględniona.				

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/61/2013  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

Dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brodziszów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 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.)

### **Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga, co następuje:**

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brodziszów wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej 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.