

UCHWAŁA NR VIII/57/2007

RADY MIEJSKIEJ w ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH

z dnia 05 lipca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaworek w granicach obrębu geodezyjnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. 2001, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr VI / 38 / 05 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 czerwca 2005 roku, zmienioną Uchwałą Nr V / 18 / 2006 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 09 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaworek w granicach obrębu geodezyjnego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie" , Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich uchwala , co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaworek w granicach obrębu geodezyjnego obejmujący obszar położony w granicach administracyjnych z wyłączeniem:

1) obszarów określonych na rysunku planu, dla których obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) Nr IX/68/2001 z dnia 23.11.2001r.,
- b) Nr III/14/2001 z dnia 27.03.2001 r.,
- c) Nr X/79/01 z dnia 28.12.2001 r.,
- d) Nr IX/69/01 z dnia 23.11.2001r..

§2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 części zainwestowanej obrębu - [załącznik nr 1](#)
 - 2) rysunek planu w skali 1: 5000 części niezainwestowanej obrębu - [załącznik nr 2](#),
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

§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; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy
- 2) 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,
- 3) obiekty i urządzenia publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:
 - a) zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,
 - b) usuwania i utylizacji odpadów, odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
 - c) utrzymania dróg,
 - d) usług transportu publicznego,
 - e) działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
 - f) opieki nad zwierzętami w tym schroniska dla zwierząt,
 - g) zieleni gminnej,
 - h) porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej,
- 4) przepisy szczególne lub odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 5) 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

wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu,

6) 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,

7) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,

8) 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,

9) urządzenia sportowo - rekreacyjne - boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące rekreacji,

10) 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, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie, instytucje leasingowe, kredytowe, brokerskie, towarzystwa ubezpieczenia, fundusze emerytalno - rentowe itp., doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, 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 biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,

11) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności - lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jedno pomieszczenie usługowe lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.

12) obiekt zabytkowy - obiekt wpisany do rejestru zabytków lub obiekt objęty gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków, oznaczony na rysunku planu,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w pozostałych przypadkach zgodnie z rozumieniem potocznym, zwyczajowym.

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 6) obiekty o walorach zabytkowych figurujące w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,
- 7) obiekty o wartościach zabytkowych wskazane do ochrony,
- 8) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą techniczną.

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

- 1) granice administracyjne
- 2) linie rozgraniczające tereny dróg o orientacyjnym przebiegu,
- 3) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 4) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
- 5) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
- 6) gazociągi przesyłowe wraz z pasem ochronnym,
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

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 wsi w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostek osadniczych,
- b) hierarchiczny układ komunikacyjny, zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na cele zainwestowania przy równoczesnej segregacji ruchu;
- c) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;
- d) formy zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- e) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług z zielenią towarzyszącą;
- f) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;

2) Ochrony wymagają:

- a) historyczny układ przestrzenny wsi,
- b) cenne zespoły przyrodniczo - krajobrazowe oraz tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- c) istniejące grupy zieleni, aleje i szpalery drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- d) historyczne formy budynków o wartościach zabytkowych, wskazanych w rysunku planu;

3) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§6. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. W obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu poza obszarem zainwestowania wsi ustala się:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne umieszczone w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) na terenach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu zakazuje się prowadzenia zalesień i dolesień.

2. W obrębie historycznego układu wsi ustala się:

- 1) strefę obserwacji archeologicznej "OW" wyznaczoną po obrysie istniejących siedlisk,

- 2) dla terenów położonych w strefie, o której mowa w p-cie 1) wprowadza się wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia robót ziemnych oraz udostępniania terenu do inspekcji przez organa ochrony zabytków,
- 3) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, wraz z uzyskaniem pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w p-cie 2, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to niemożliwe, właściwego burmistrza (art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań ratowniczych.

§7. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
- 2) ochrona, o której mowa w pkt. 1 polega w szczególności na zachowaniu historycznych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,
- 3) rozbudowa, przebudowa, remont, zmiana funkcji obiektów, o których mowa w pkt. 1 wymaga użycia materiałów historycznych, zachowania detalu architektonicznego, uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

§8. 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 brak w/w na przedmiotowym obszarze.

§9. 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 dróg i 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 równoległe 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 zasad, o których 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 dalszej części uchwały,
 - 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego wraz z niezbędnymi i uzasadnionymi przełożeniami, wynikającymi z racjonalnego wykorzystania terenów,
 - 8) nakaz demontażu wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego lub infrastruktury technicznej,
 - 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach ustalonych przez ich administratorów,
 - 10) 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 R, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
 - 11) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM/MN, MN/U i US dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych terenów,
 - 12) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 10 i 11, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub takiej organizacji zabudowy, która umożliwi świadczenie służebności dojazdu;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - 2) ochronę lokalnych ujęć wody, 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,
- 7) do czasu realizacji inwestycji gminnych w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych,

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 2) 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,
- 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 5) modernizację i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych i rzek 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) modernizację 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 ochronne w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

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, 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 zabudowy zwartej wsi,

5) strefy techniczne linii napowietrznych średniego napięcia po 5 m w obie strony od osi linii,

6) w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 5 tracą moc,

7) 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,

8) wymóg zachowania pasów technologicznych od linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV , 400 kV po 30m od skrajnych linii przewodów,

9) budowę linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV, relacji Dobrzeń - Świebodzice wzdłuż trasy istniejącej linii 220 kV oraz przebudowę istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 kV do parametrów linii 400kV. Dopuszcza się linie dwutorową,

10) budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, których lokalizacja nie może być sprzeczna z ustaleniami niniejszego planu,

11) dopuszcza się prowadzenie linii, o których mowa w pkt. 9 i 10 przez tereny użytkowane rolniczo,

12) 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,

2) stosowanie atestowanych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

3) sukcesywną likwidację bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego,

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,

9. W zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje:

1) zakaz realizacji urządzeń przekaźnikowych, wież i masztów w obrębie zainwestowania wsi,

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, także pochodzących z hodowli oraz produkcji zwierzęcej obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach gminnych oraz szczególnych; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów na terenach publicznych i ogólnodostępnych.

§10. Nie określa się ogólnych zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM/MN, MN/U, US, R, ZI, KDZ, KDL, KDD, KDW

§11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i 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, kultury oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,

2) na terenie MN/U dopuszcza się realizację usług z zakresu agroturystyki i rekreacji z towarzyszeniem hodowli ryb,

3) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni budynków, dopuszcza się obiekty usługowe wolnostojące, dla których podstawowym kryterium jest powierzchnia użytkowa obiektu zawarta w przedziale od 200 do 1200 m²,

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

- a) kategorii zbiorczej - w odległości nie mniejszej niż 10 m,
- b) kategorii lokalnej - w odległości nie mniejszej niż 6 m,
- c) kategorii dojazdowej - w odległości nie mniejszej niż 6 m,
- d) wewnętrznych - kategorii dojazdowej w odległości nie mniejszej niż 4 m,

z wyjątkiem przypadków oznaczonych na rysunku planu, dla których określono indywidualnie linie rozgraniczające (od dróg KDD-8 i KDD-13 na terenach RM/MN-1 do RM/MN-4 oraz od dróg KDD-3, KDD-4 i KDD-5 na terenie MN-2)

5) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno - usługowych lub usługowych - 30 % powierzchni działek,

6) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50 % powierzchni działek,

7) ustalenia określone w pkt. 5 i 6 nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach zwartej zabudowy wiejskiej z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę,

8) budynki mieszkalne lub mieszkalno - usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,

9) 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,

10) w przypadku modernizacji 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%,

11) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy, wszelkie rozbudowy muszą spełniać warunki jak dla zabudowy nowej,

12) 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;

13) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych, nie zezwala się na dachy płaskie,

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym,
- 2) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę w układzie wolnostojącym nie powinna być mniejsza niż 24 m, a w przypadku pojedynczych działek położonych pomiędzy nieruchomościami z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały - 18 m,
- 3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m², dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach mniejsze, jeśli to wynika z zainwestowania terenu w obszarze przyległym. Wyjątek także stanowi działka nr 206/1, dla której dopuszcza się dodatkowy podział na 2 działki o powierzchni nie mniejszej niż 750 m² każda,
- 4) dopuszcza się scalanie gruntów,
- 5) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych jedynie w przypadkach mających na celu wyrównanie granic, powiększenie działek sąsiednich lub zniesienie współwłasności a także w przypadku wcześniejszego scalenia,
- 6) dla działek położonych przy drogach KDZ, KDL, KDD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.

3. 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 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

§12. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej oznaczonych symbolami RM/MN 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 adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno - usługowe lub usługowe,

2) w granicach terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej oznaczonych symbolami RM/MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych z zachowaniem kryteriów określonych w § 12 na wolnych działkach oraz na działkach wydzielonych z nieruchomości rolnych,

3) w granicach terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej oznaczonych symbolami RM/MN dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich na wydzielonych działkach pod zabudowę mieszkaniową,

4) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek,

5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,

6) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,

7) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,

8) przepisy określone w pkt. 7) i 8) nie dotyczą budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt. 2),

9) w przypadku modernizacji lub przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej o analogicznej funkcji, 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. 8) mogą być przekroczone o 20%,

10) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy, dopuszczalna rozbudowa musi uwzględniać wymogi nowej zabudowy,

11) ustala się dopuszczalne formy dachów:

- a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°,
- b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, drugimi kalenicami, lukarnami, itp,
- c) mansardowe,

12) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe określone w rozdziale 4 nie stanowią inaczej:

1) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym dla funkcji mieszkaniowej lub zwartym albo rozczłonkowanym na planie czworoboku dla funkcji zagrodowej,

2) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę w układzie wolnostojącym nie powinna być mniejsza niż 24 m, zagrodowym nie mniejsza niż 35 m, a w przypadku pojedynczych działek położonych pomiędzy nieruchomościami z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały - 18 m,

3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 1200 m², dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach mniejsze, jeśli to wynika z zainwestowania terenu w obszarze przyległym, dla zabudowy zagrodowej jako minimalną powierzchnię działki siedliskowej należy przyjąć 2500 m²,

4) dopuszcza się scalanie gruntów,

5) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych lub terenach podlegających wcześniejszemu scaleniu,

6) dla działek położonych przy drogach KDZ, KDL, KDD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.

3. 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 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

4. W zabudowie zagrodowej dopuszcza się realizację obiektów przeznaczonych do celów produkcji zwierząt hodowlanych w liczbie nieprzekraczającej 10 DJP.

§13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R oraz ZI ustala się następujące zasady w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
- 2) dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych,
- 3) ustala się ochronę istniejącej zieleni śródpolnej,
- 4) należy zachować istniejące śródpolne drogi transportu rolniczego,
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych śródpolnych dróg transportu rolniczego,
- 6) zmiany przebiegu dróg, o których mowa w pkt. 4 są dopuszczalne pod warunkiem zachowania warunków dostępności do nieruchomości rolnych związanych z drogami, których dotyczy zmiana,
- 7) istniejące śródpolne ciekі wodne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, chyba, że administrator ciekі lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§14. 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe określone w rozdziale 4 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 w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,
- 4) w granicach obszarów zainwestowania wsi obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów ulic,
- 5) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi,
- 6) zaleca się nasadzenia szpalerów zieleni w pasach drogowych pomiędzy obszarami zainwestowania wsi;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD 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) kategorii Z - 25 m,
 - b) kategorii L - 15 m,
 - c) kategorii D - 10 m, zalecane 12,0 m,
 - d) drogi wewnętrzne wydzielane powinny mieć szerokość co najmniej 10 m,
- 2) dopuszcza się inne szerokości, niż wymienione w pkt. 1 w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania,
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały;
- 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 5 m,
- 5) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
- 6) w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
- 7) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy wiejskiej należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

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

- 1) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg lokalnych - KDL, zbiorczych - KDZ,
- 2) 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,
- 3) 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 13 ustala się przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.

2. Na terenach MN 2, MN 4 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy inne niż ustalenia ogólne planu, zgodne z rysunkiem planu.

§16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U 1 ustala się przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z towarzyszeniem funkcji agroturystycznych i rekreacyjnych,

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z oznaczeniem na rysunku planu,

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN 1 do RM/MN 4, ustala się przeznaczenie terenów na zabudowę zagrodową lub mieszkaniową niskiej intensywności.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US 1 ustala się przeznaczenie na boisko sportowe. Dopuszczalną zabudowę należy lokalizować wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu na warunkach ustalonych jak dla zabudowy usługowej.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP 1 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,

3. Dopuszcza się funkcjonowanie stawów o charakterze rekreacyjnym lub użytkowym /jako zbiornik ppoż. lub retencja wód opadowych/,

4. Przedmiotowy teren stanowi przestrzeń publiczną, zezwala się na wykorzystanie na cele imprez masowych, wykonanie obiektów tymczasowych itp.,

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od R 1 do R 5, ustala się przeznaczenie terenów na uprawy rolnicze lub zalesienia.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI 1, ustala się przeznaczenie terenów na zieleń nieurządzoną, łągową

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ 1 ustala się przeznaczenie na drogi kategorii zbiorczej.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDL 1 do KDL 3 ustala się przeznaczenie na drogi kategorii lokalnej.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD 1 do KDD 14 ustala się przeznaczenie na drogi kategorii dojazdowej.

§25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 6, ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

2. Dla KDW 5, KDW 6 szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi granicami władania.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§26. 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 US, ZP, ZI, W, R, KDZ, KDL, KDD, KDW

w wysokości 1 %,

2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady

(-) Andrzej Dominik