

Uchwała nr VIII/40/2006

Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 8 września 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej wsi Koziniec w Gminie Ząbkowice Śląskie.

Działając na podstawie przepisów art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami/, art.3 ust.1, art.4 ust.1, art.15, art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003 r Nr 80, poz.717 ze zmianami/ w związku z Uchwałą Nr IV/28/05 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 kwietnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec

Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich,

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ząbkowice Śląskie”,

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

dla części południowej wsi Koziniec – obręb Koziniec, Gmina Ząbkowice Śląskie

i przyjmuje ustalenia zawarte w uchwale jako przepisy prawa miejscowego.

ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar w południowej części wsi Koziniec w Gminie Ząbkowice Śląskie w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

1. Integralną część planu stanowią załączniki do niniejszej uchwały:

1.1. ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:

- I. - Przepisy ogólne;
- II. - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- III. - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- IV. - Przepisy końcowe;

- 1.2. rysunek planu w skali 1:1 000 – załącznik nr 1,
- 1.3. rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2,
- 1.4. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3

1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza
- 6) symbole identyfikujące tereny, złożone z:

a) oznaczenia literowego:

- | | |
|----------------------|--|
| - ZP | - teren zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji |
| - U | - zabudowa usługowa |
| - UM | - zabudowa usługowo-mieszkaniowa |
| - MP
wytwórczości | - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług i drobnej |
| - MR | - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa |
| - R | - tereny użytków rolnych bez zabudowy |
| - ZW
zabudowy | - tereny stawów hodowlano-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą bez |
| - ZE | - tereny użytków naturalnych bez zabudowy |
| - KDZ | - tereny drogi publicznej –zbiorczej |
| - KDL | - tereny dróg publicznych -lokalnych |
| - KDD | - tereny dróg publicznych –dojazdowych |
| - KDW | - tereny dróg wewnętrznych |

- KP – teren przestrzeni publicznej

b) oznaczenia liczbowego,

2. Pozostałe, niżej wymienione oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:

- 1) treść podkładu mapowego;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) granice ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego
- 4) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych;

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek wymieniony w §2 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu;
- 4) **obszarze** - rozumie się przez to obszar objęty planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 7) **usługach i działalności gospodarczej** - rozumie się przez to w szczególności usługi obsługi rolnictwa, agroturystykę i inne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, turystyki i rekreacji, składy i magazyny oraz inną działalność o zbliżonym charakterze;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 10) **tytule prawnym** - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, prawo do dysponowania terenem oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;

- 11) **drogach wewnętrznych** - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi niezaliczone do dróg publicznych, wydzielone lub niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejścia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 13) **powierzchni zabudowy obiektu** - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów poszczególnych obiektów.
- 14) **koncepcji funkcjonalno – przestrzennej** - należy przez to rozumieć opracowanie dotyczące terenu lub jego części, zawierające proponowany podział nieruchomości, uwzględniające wszystkie uwarunkowania wynikające z planu miejscowego oraz przepisów szczególnych, sporządzone dla obszaru analizowanego wyznaczonego wg przepisów wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub rozumieniem potocznym.

ROZDZIAŁ II - PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5

1. Ustaleniami planu objęto obszary wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz granicami opracowania i oznaczone symbolami, których funkcje określono poniżej:

- ZP	- teren zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji
- U	- zabudowa usługowa
- UM	- zabudowa usługowo-mieszkaniowa
- MP wytwórczości	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług i drobnej
- MR	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa
- R	- tereny użytków rolnych bez zabudowy
- ZW zabudowy	- tereny stawów hodowlano-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą bez
- ZE	- tereny użytków naturalnych bez zabudowy
- KDZ	- tereny drogi publicznej –zbiorczej

- KDL – tereny dróg publicznych -lokalnych
- KDD – tereny dróg publicznych –dojazdowych
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- KP – teren przestrzeni publicznej

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe określone wielkimi literami, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne, bądź alternatywne, oraz warunki ich dopuszczenia ustalone w dalszej części niniejszej uchwały.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 6

W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy wiejskich zespołów osadniczych ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. Obiekty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia i warunków zabudowy.
2. W obrębie terenów otwartych (tereny użytków rolnych „R”, użytków naturalnych „ZE”, stawów hodowlano-rekreacyjnych „ZW” dopuszcza się jedynie:
 - 1) lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.
3. Grunty rolne w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy i innych nierolniczych form użytkowania określonych w rozdziale III, do czasu rozpoczęcia inwestycji, powinny być wykorzystane na cele produkcji rolnej.
4. Usytuowanie budynków lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie winno nawiązywać do formy dominującej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg publicznych i zachowanie linii zabudowy (w przypadkach pozwalających na jej ustalenie).
5. W obrębie terenów niezabudowanych zaleca się sytuowanie budynków równolegle do dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków właściwego (korzystnego) naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia działek.
6. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
 - 1) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w rysunku planu i § 8;
 - 2) zapewnienie dostępu do światła, dostępu do dróg publicznych, dostępu do wody pitnej oraz innych niezbędnych przyłączy infrastruktury technicznej dla istniejących i projektowanych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na sąsiednich działkach;
 - 3) wymogi wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.

7. Podstawową formą zabudowy na terenach MP, MR oraz UM (z wyjątkiem UM1) winny być - bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące, jednokondygnacyjne, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i usługowymi, a w uzasadnionych przypadkach (forma i wielkość działek) stosowanie zabudowy bliźniaczej. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta.
8. Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie form nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę, podziały architektoniczne, proporcję powierzchni murów i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Preferuje się rozplanowanie zagród wielobudynkowych zgodnie z tradycją historyczną – na planie czworoboku.
9. Wymagana forma dachu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dwuspadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50° , lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci min. 40° , z wysuniętymi okapami, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 2) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego, dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 50° , z wysuniętymi okapami, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe;
 - 3) dla budynków produkcyjnych i magazynowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15° - 30° , w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie.
 - 4) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy,
 - 5) wymaganiem pokryciem dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglastym kolorze, dopuszcza się także gont i łupek naturalny. Wymóg nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalenia zmienić może Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków,
 - 6) dla istniejących budynków o rażąco obcej formie dachu - są to budynki z dachem wieloszczytowym typowym dla regionu podhalańskiego oraz budynki z dachem płaskim - zaleca się przebudowę dla dostosowania do warunków określonych w par.6 ust.9 uchwały.
10. Wysokość liczona od poziomu terenu do kalenicy w osi ściany szczytowej, przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powinna wynosić:
 - 1) dla nowej zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10 metrów,
 - b) dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych - do 12 metrów,
 - c) dla budynków rekreacji indywidualnej - do 8 metrów,
 - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych - do 12 metrów, wyjątkowo względy technologiczne

mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych, ale nie mogą przekroczyć 15 metrów.

- e) dla budynków gospodarczych - do 8 metrów,
 - f) dla garaży - do 6 metrów,
- 2) przy nadbudowie lub przebudowie obiektów istniejących należy zachować wysokości określone w pkt 1 z dopuszczeniem ich zwiększenia o maksymalnie 5%.
11. Zaleca się stosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych (drewno, kamień, cegła ceramiczna, tynk szlachetny).
12. W zabudowie mieszkaniowej wprowadza się zakaz stosowania: blach, siddingu, płyt warstwowych (tzw. „obornickich”) oraz innych z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian.
13. Wprowadza się zakaz stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami lub słupkami o prostych formach.

§ 7

W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Powierzchnia zabudowy wraz z terenem trwale utwardzonym na terenach oznaczonych symbolem MP, MR oraz UM (z wyjątkiem UM1) nie może przekraczać:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | - 30% powierzchni nieruchomości |
| 2) dla zabudowy zagrodowej | - 60% powierzchni nieruchomości |
| 3) dla zabudowy usługowej | - 75% powierzchni nieruchomości |

W przypadku przekroczenia tego procentu w zabudowie istniejącej wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.

2. Powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolem MP, MR i UM winna wynosić:

- | | |
|--|---|
| 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | - co najmniej 60% powierzchni działki; |
| 2) na terenach zabudowy zagrodowej | - co najmniej 30% powierzchni nieruchomości |
| 3) na terenach zabudowy usługowej | - co najmniej 10% powierzchni nieruchomości |

§ 8

1. W celu utrzymania uporządkowanych linii zabudowy ustala się następujące odległości dla lokalizacji obiektów:

- | | |
|----------------------|--|
| 1) przy drogach KD Z | – minimum 12 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, |
| 2) przy drogach KD L | – minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, |

- 3) przy drogach KD D – minimum 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
 - 4) przy drogach KD W – minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
2. W przypadku uzupełniania zabudowy, w terenach zainwestowanych - lukach budowlanych, można nawiązać do istniejącej linii zabudowy, przekraczając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

§ 9

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych, a ponadto ustala się:

1. Zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na terenach stanowiących zieleń parkową, kompleks rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz użytków naturalnych i stawów hodowlano-rekreacyjnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednio: ZP, R, ZE oraz ZW
2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczonych według przepisów szczególnych do grupy „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko”, za wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U, MP i UM,
3. Lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, dopuszcza się na zasadach określonych w raporcie i przyjętych przez jednostki uzgadniające.
4. Dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny.
5. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6. Nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania.
7. Nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach - w tym obowiązkiem wstępnej segregacji.
9. Zakaz stosowania zasiarzonych paliw stałych dla zaopatrzenia w ciepło obiektów realizowanych; w obiektach istniejących zaleca się sukcesywną wymianę urządzeń grzewczych na systemy wykorzystujące czyste ekologicznie nośniki energii.

10. Nakaz utrzymywania i konserwacji istniejącej sieci drenarskiej.
11. Nakaz utrzymywania i modernizacji systemu rowów melioracji szczegółowych, dopuszczalność ich rozbudowy, przebudowy, lokalizacji nowych przepustów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z ich administratorem,.

§ 10

Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się:

1. Nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni naturalnej i półnaturalnej:
 - 1) zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz” i „Ls” (w tym zieleni parku przypałacowego oraz enklaw w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy);
 - 2) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne);
 - 3) stanowiących biologiczną strefę ochronną cieków (przylegające do wód powierzchniowych tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami ZE;
 - 4) zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów usług publicznych, terenów sportowych, osiedli mieszkaniowych i placów;
 - 5) pojedynczych drzew - a zwłaszcza starodrzewu w liniach rozgraniczających dróg (tzw. alei), za wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych oraz likwidacji tych, które kolidują z realizowanymi inwestycjami drogowymi .
2. Zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.
3. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy (jak §7 ust.2). Dla terenów oznaczonych symbolem MP, MR i UM (z wyjątkiem terenu w strefie „A” ochrony konserwatorskiej) powierzchnię niezainwestowaną należy przeznaczyć na cele zorganizowanej zieleni wielopiętrowej, z przewagą gatunków zimozielonych, tworzącą naturalną izolację,
4. Przy utwardzaniu dojazdów i dojazdów (poza drogami publicznymi) zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych, z preferencją dla materiałów naturalnych oraz innych ażurowych.
5. Dla zwiększenia retencyjności wodnej obszaru zaleca się budowę powierzchniowych lub podziemnych zbiorników wody opadowej, wykorzystywanej do celów gospodarczych. Zbiorniki otwarte należy zabezpieczyć przed wylęganiem komarów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. W celu zachowania i ochrony istniejącej w obszarze substancji zabytkowej przyjmuje się - stosownie do przepisów szczególnych - ochronę dóbr kultury.

2. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego, gdzie wymagania konserwatorskie mają pierwszeństwo nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. W strefie ustala się następujące warunki dot. zagospodarowania terenu:
 - 1) wszelkie zmiany nawierzchni dróg, zmiany i korekty przebiegu dróg wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków,
 - 2) istniejące obiekty dysharmonizujące należy zlikwidować lub przebudować,
 - 3) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz nawiązać formami nowoczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej i sylwety krajobrazowej miejscowości, poprzez zachowanie szczególnego rygoru i jakości architektury,
 - 4) obecny sposób użytkowania obiektów należy dostosować do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów oraz nawiązać do funkcji historycznej,
 - 5) zakazuje się lokalizacji funkcji uciążliwych,
 - 6) należy ograniczyć rozdrobnienie zespołu na działki, dążyć do scalenia zespołu w jeden kompleks funkcjonalno – przestrzenny. Nie zezwala się na jakiegokolwiek dalszy podział obszaru położonego w strefie „A”,
 - 7) ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne, znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.
 - 8) wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne wymagają konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony zabytków.
3. Ochronie podlegają obiekty wyszczególnione w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych prowadzonej przez Burmistrza Miasta.
4. Ochronie podlega stanowisko archeologiczne na terenie obrębu Koziniec, wyznaczone na rysunku planu i określone poz. Nr 17 (w ewidencji nr 90-26/17):
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska określona została obszarem o promieniu 40 metrów, licząc od centrum stanowiska;
 - 2) w granicach strefy podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania lub prowadzenia na jej obszarze prac ziemnych lub budowlanych może być dopuszczone jedynie w szczególnych przypadkach, po uprzednim przebadaniu stanowiska metodami wykopaliskowymi, na koszt inwestora, stosownie do przepisów szczególnych;
 - 3) działalność inwestycyjna jak melioracje, gazyfikacja, prace wodno - kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane w granicach stanowiska - może być dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
4. Przyjmuje się następujące zasady ochrony pojedynczych obiektów architektury, małej architektury i budownictwa:
 - 1) obowiązuje utrzymanie obiektów w historycznej formie;
 - 2) restauracja i modernizacja techniczna winna polegać na dostosowaniu współczesnej funkcji do wartości zabytkowej;

- 3) ochronie podlega starodrzew usytuowany przy obiektach.
5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące obiektów i terenów określonych w ust. 2 i 3 wymagają uzgodnienia z WUOZ.
6. Rozbiórka wymienionych w ust.2 obiektów może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii konserwatorskiej i wykonaniu, na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjnej (pomiarowo - fotograficznej), a w razie stwierdzenia takiej potrzeby, również orzeczenia o stanie technicznym.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 12

1. W celu zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:
 - 1) preferowane formy użytkowania gruntów w ramach obszarów ZE: las łęgowy, naturalne zakrzewienia, itp.
 - 2) wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych na skarpach bezpośrednio opadających do potoków.
 - 3) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy każdorazowo lokalizację obiektu budowlanego uzgodnić z administratorem cieku.
 - 4) ogrodzenia mogą być realizowane, co najmniej w odległości 1,5 metra od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku.
2. W celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania istniejących obiektów w strefie ewentualnych podtopień należy:
 - 1) ograniczyć możliwość rozbudowy obiektów w poziomie,
 - 2) nowe obiekty mieszkalne i gospodarcze należy projektować bez podpiwniczenia, a poziom posadzki przyziemia przyjąć conajmniej 60 cm powyżej istniejącego poziomu terenu.
 - 3) zakazać lokalizowania w tej strefie zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, płyt gnojowych i zbiorników na odcieki.
3. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - 1) dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi i dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (szerokość pasa dojazdu pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 4,5 m, w tym szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 metry).
 - 2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
4. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do

poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych:

- 1) tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MR,
5. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust.4 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych. W przypadku obiektów istniejących, o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, należy opracować program działań, których celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.
6. W celu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć:
 - 1) 20 metrów wzdłuż linii 20 kV (po 10 m od osi linii);
 - 2) 6 metrów wzdłuż linii niskiego napięcia (po 3 m od osi linii).

Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

1. W pasach linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach, bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy,
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w przyszłości wykorzystane na cele modernizacji drogi do wymaganych parametrów, stosownie do zamierzeń zarządcy,

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane lub ich scalania

§ 14

Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalaniu działek:

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określone w §7 ust.2.
2. Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych bezpośrednio lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o min. szerokości 5,0 metrów i zalecanej 6,0m w liniach rozgraniczających lub po ustalonych i zapisanych w odpowiedniej księdze wieczystej - pasach służebności drogowej o min. szerokości 4,5m. Dla zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej oprócz w/w służebności drogowej, każda działka budowlana powinna posiadać tzw. służebności przejścia z siecią niezbędną publicznej infrastruktury technicznej.

3. Przy lokalizacji nowych inwestycji oraz podziale gruntów (także po scaleniu lub włączeniu do sąsiedniej nieruchomości) na działki budowlane dla różnych form zabudowy mieszkalnej i usługowej należy stosować następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek:

1) na terenach oznaczonych symbolem MR, MP oraz UM:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej - 1200 m², szerokość frontu działki – 25 metrów;
- b) dla zabudowy mieszkalno - usługowej - 2000 m², szerokość frontu działki – 30 metrów;
- c) dla zabudowy zagrodowej - 2000 m², szerokość frontu działki – 30 metrów.
- d) dla zabudowy usługowej – nie ustala się, po spełnieniu war. ust. 1

2) warunek, o którym mowa w p-cie 1) może nie być spełniony w istniejącym pasie zainwestowania wsi,

4. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych winien wynosić - 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominującym - kąt należy odpowiednio dostosować. Narożniki wydzielanych działek leżących na skrzyżowaniach dróg należy ścierać zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

5. Projekty podziału terenów położonych przy drogach publicznych powinny być zaopiniowane przez właściwego zarządcę drogi w zakresie dostępu do drogi publicznej.

6. Na terenach UM oraz MR 1, MR 3 i MR 5 podziały nieruchomości dla celów inwestycyjnych wymagają uprzedniego opracowania koncepcji funkcjonalno – przestrzennej sporządzonej przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów,

7. Projekty podziału wymagające na podstawie przepisów odrębnych zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy uznać za zgodne z tym planem, jeśli uwzględniają przynajmniej linie rozgraniczające pasy dróg, wyznaczone w rysunku planu oraz odpowiadają określonym w planie cechom i parametrom. Oznacza to np, że jeśli jedna część działki objęta podziałem znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę a druga część w pasie drogi, to podział jest zgodny z planem, jeśli przewiduje wydzielenie działki budowlanej od działki przeznaczonej pod poszerzenie pasa drogowego.

8. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce budowlanej, warunek ten nie dotyczy wszystkich inwestycji liniowych,

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz modernizacji, rozbudowy i budowy dróg

§ 15

1. Obszar planu obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych i ulic uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi i ulice wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Droga powiatowa klasy Z (zbiorcza) zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne - przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych. Przewiduje się w przypadku budowy obwodnicy w północnej części wsi, że przejmie ona powiązania zewnętrzne klasy Z, a istniejący odcinek w obszarze zabudowanym będzie realizował powiązania wewnętrzne jako droga klasy L (lokalna).

3. Drogi i ulice gminne klasy D (dojazdowe) i L (lokalne) obsługują połączenia lokalne.
4. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być sukcesywnie dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych - z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg określono w § 27.
5. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg i dojazdów niewydzielonych.
6. W obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi i działalność produkcyjną należy zapewnić odpowiednią do potrzeb, ilość miejsc parkingowych.
7. Kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny zainwestowania należy wyposażać w niezbędną sieć dróg komunikacji wewnętrznej, włączonej do dróg publicznych na zasadach i warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Zasady obsługi obszaru oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) utrzymuje się w obszarze rozbudowany system zaopatrzenia w wodę (sieci, urządzenia) zapewniający dostawę wody do wszystkich użytkowników;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyłce wody;
 - 4) zachowuje się lokalne ujęcia wody ze źródeł i studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych i produkcji rolnej.
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - 1) ustala się docelowy system odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - 2) do czasu realizacji gminnego systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się realizację przyobiektowych oczyszczalni ścieków z możliwością rozsączenia po terenie własnym lub do cieków i rowów za zgodą ich administratora,
 - 3) dla terenów budowlanych położonych poza zasięgiem projektowanej sieci komunalnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej dopuszcza się obowiązek budowy oczyszczalni indywidualnych przyobiektowych, nie zezwala się na budowę zbiorników bezodpływowych,

- 4) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 6) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów i terenów produkcyjno - usługowych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zbiorników. W przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznych (GPZ) w Ząbkowicach Śl. poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno – kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;
- 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia, oraz budowę nowych odcinków linii napowietrznych i kablowych;
- 3) ustala się rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
- 4) linie elektroenergetyczne napowietrzne dopuszcza się realizować poza pasem ścisłego zainwestowania określonym symbolami: MP, MR, U, UM oraz dodatkowo ZP,

4. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny,
- 2) prowadzenie sieci gazowej należy projektować wyłącznie w terenach ogólnodostępnych, pasach dróg i ulic. Dopuszcza się także poprzez tereny zainwestowania, jednakże za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania, możliwości późniejszego zagospodarowania itp.

5. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami wprowadzone w oparciu o przepisy szczególne:

- 1) organizację odbioru odpadów ze wszystkich gospodarstw domowych i rolnych, obiektów usługowych i działalności gospodarczej na terenie wsi Koziniec;
- 2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania przy założeniu:
 - a) zagospodarowania większości substancji organicznych we własnym zakresie,
 - b) selekcji a następnie wykorzystania surowców wtórnych (szkło, metale, tworzywa sztuczne, makulatura, itp.),
 - c) wydzielania i przygotowania do odbioru odpadów wielkogabarytowych,

- d) gromadzenia wyselekcjonowanych odpadów komunalnych w kontenerach i wywóz na składowisko;
 - 3) organizację wywozu odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych, w oparciu o indywidualne uzgodnienia z poszczególnymi wytwórcami;
 - 4) likwidację i rekultywację dzikich wysypisk na terenie wsi;
 - 5) transport odpadów poza obszar wsi i deponowanie ich na składowisku gminnym lub innym wskazanym w uchwale samorządu gminy.
6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaleca się stosowanie indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych wyłącznie w obiektach mieszkalnych.
7. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich.
 - 2) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych na terenach usługowych i rolniczych przy spełnieniu wymogów:
 - a) powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekroczyć 100m²,
 - b) odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów o przeznaczeniu w planie dopuszczającym lokalizację takich budynków, nie może być mniejsza niż 100m.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 17

- 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami „MR1 ÷ MR6” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową wraz z zielenią towarzyszącą**.
- 2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:
 - a) nieuciążliwych form działalności gospodarczej o charakterze usługowym na wydzielonych działkach lub jako budynków uzupełniających na działkach z zabudową mieszkalną,
 - b) lokali dla działalności jw. w budynkach mieszkalnych,
 - c) garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, przyległych lub wbudowanych,
 - d) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobektowych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania - istniejących obiektów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, zagrodowych, usługowych oraz budynków gospodarczych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - zgodnego z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
- 2) dopuszczalność prowadzenia hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 25 DJP i z uwzględnieniem warunku ograniczenia jakiegokolwiek uciążliwości w stosunku do sąsiednich obiektów mieszkalnych;
- 3) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
- 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych;

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:

- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 i 7;
- 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 18

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami „**MP1 ÷ MP3**” ustala się przeznaczenie podstawowe jako zabudowa **mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług i drobnej wytwórczości**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:

- 1) działalności gospodarczej o charakterze usługowym i produkcyjnym na niewydzielonych działkach lub jako budynków uzupełniających na działkach z zabudową mieszkalną,
- 2) lokali dla działalności jw. w budynkach mieszkalnych,
- 3) garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, przyległych lub wbudowanych,
- 4) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych,
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania - istniejących obiektów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, zagrodowych, usługowych i produkcyjnych oraz budynków gospodarczych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - zgodnego z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
- 2) dopuszczalność prowadzenia hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10 DJP i z uwzględnieniem warunku ograniczenia jakiegokolwiek uciążliwości w stosunku do sąsiednich obiektów mieszkalnych;

- 3) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych;
 - 5) wzdłuż granic terenu oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojściami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:
- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 i 7,
 - 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 19

1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami „**ZP**” ustala się przeznaczenie podstawowe na cele **zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji**, podlegającej ochronie na mocy przepisów szczególnych, w związku z decyzją nr 916/Wł o wpisie zabytkowego parku do rejestru zabytków.
2. Dla terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej w obrębie zabytkowego zespołu parku przypałacowego,
 - 2) utrzymanie placu sportowego,
 - 3) możliwość realizacji innych urządzeń sportowo - rekreacyjnych , w tym place zabaw dla dzieci według potrzeb,
 - 4) uzupełnienie funkcji sportowo-rekreacyjnej przez funkcję kulturalną i gastronomiczną przez dopuszczenie lokalizacji urządzeń tymczasowych służących w/w przeznaczeniom,
 - 5) utrzymanie i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust.2 należy realizować przy uwzględnieniu:
 - 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu,
 - 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 20

- 1) Dla jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem „**U**” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę usługową** (związaną z kulturą, oświatą, zdrowiem, opieką społeczną, turystyką itp.). Jednostka obejmuje dom ludowy.
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające jednostki jako:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i czasowego zamieszkania (hotel, pensjonat, schronisko młodzieżowe),
 - 2) zabudowy usługowej związanej z rekreacją, gastronomią, handlem, rzemiosłem usługowym itp.
 - 3) sportu, rekreacji i rozrywki.
3. Dla jednostki ustala się:
- 1) utrzymanie i budowę lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji, w tym placów i parkingów,
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) należy przewidzieć miejsca parkingowe
5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust.2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu:
- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu,
 - 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 21

1. Dla jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem „**UM 1**” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę usługowo-mieszkaniową** (mieszkaniową jednorodziną i czasowego zamieszkania (hotel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, związaną z kulturą, oświatą, zdrowiem, opieką społeczną, turystyką itp.) Jednostka obejmuje zabytkowy budynek pałacowy oraz zespół obiektów towarzyszących.
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające jednostki jako:
 - 1) zabudowy usługowej związanej z rekreacją, gastronomią, handlem, rzemiosłem usługowym itp.
 - 2) sportu, rekreacji i rozrywki.
- 3) Dla jednostki ustala się:
 - 1) utrzymanie i budowę lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji, w tym placów i parkingów,
 - 2) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wprowadza się całkowity zakaz wykonywania trwałych ogrodzeń w obrębie dawnego dziedzińca pałacowo-folwarcznego,
 - 2) wzdłuż granic terenu oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojściami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym,

- 3) należy przewidzieć miejsca parkingowych dla samochodów osobowych i ewentualnie w zależności od programu funkcjonalnego autobusów.
5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust.2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu:
- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, ze szczególnym uwzględnieniem § 11,
 - 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych,
 - 3) sukcesywnej likwidacji podmiotów działalności gospodarczej sprzecznych z historycznym sposobem użytkowania zabudowy,

§ 22

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem „UM 2 ÷ UM 3 oraz UM,ZP” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę usługowo-mieszkaniową** (usługi rzemiosła i drobna wytwórczość z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowej przedsiębiorcy).
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające jednostki jako:
 - 1) zabudowy usługowej związanej z handlem hurtowym, wystawiennictwem, składami itp.
 - 2) zabudowy usługowej związanej z agroturystyką.
3. Dla jednostki ustala się:
 - 1) utrzymanie i budowę lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji, w tym placów i parkingów,
 - 2) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wzdłuż granic terenu oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym,
 - 2) należy przewidzieć miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ewentualnie w zależności od programu funkcjonalnego samochodów ciężarowych.
5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust.2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu:
 - 1) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych,
 - 2) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w §6 i 7;

§ 23

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ZE” przeznacza się, pod **użytki naturalne**.
2. W terenach ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jako zalesienia i zakrzewienia o charakterze łągowym, ciekli,
 - 2) zachowanie swobodnego dostępu do wody;
 - 3) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną, niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
 - 4) możliwość realizacji inwestycji związanych z regulacją cieków i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym na odcinkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi;
 - 5) możliwość zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 6) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji kołowej, szlaków pieszych i rowerowych.
3. W terenach wyklucza się:
- 1) lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych;
 - 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków komunalnych i bytowych;
 - 3) niszczenie urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 24

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „R1 ÷ R3” przeznacza się, zgodnie z istniejącym użytkowaniem, pod **użytki rolne bez zabudowy**.
2. Dla terenów ustala się:
 - 1) utrzymanie gruntów ornych, łąk, pastwisk, upraw ogrodniczych i sadowniczych; stawów rybnych itp.
 - 2) utrzymanie oraz budowę sieci infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - 3) utrzymanie oraz możliwość wytyczenia szlaków turystycznych pieszych i rowerowych;
 - 4) możliwość zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 5) możliwość realizacji stawów hodowlanych o powierzchni nie większej niż 2,5 ha oraz piętrzeniu wody do 1,0 m wraz z dopuszczeniem budowy obwałowań,
3. W terenach wyklucza się:
 - 1) niszczenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 2) naruszanie lokalnych cieków i niszczenie urządzeń melioracyjnych;
 - 3) lokalizację nowych obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust.2.

§ 25

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ZW” przeznacza się pod **stawy hodowlano-rekreacyjne z zielenią towarzyszącą**.
2. W terenach ustala się:
 - 1) utrzymanie i modernizację istniejących zbiorników, cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną, niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną,
 - 2) możliwość realizacji inwestycji związanych z regulacją cieków i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym na odcinkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi,
 - 3) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.
3. W terenach wyklucza się:
 - 1) zainwestowanie za wyjątkiem urządzeń wymienionych w ust.2,
 - 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków,
 - 3) niszczenie urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 26

1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami „ KP” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren przestrzeni publicznej**.
2. Dla terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu jako placu publicznego służącego lokalnym celom publicznym – jarmarku o charakterze wiejskim,
 - 2) możliwość utrzymania i modernizacji istniejącej zabudowy handlowej przy dostosowaniu form dachu do wymagań w przepisach szczegółowych uchwały,
 - 3) możliwość lokalizacji nowej zabudowy handlowo-usługowej o małych gabarytach i formie typowej dla jarmarku,
 - 4) likwidację zbiornika wodnego,
 - 5) możliwość realizacji innych urządzeń w tym placu zabaw dla dzieci według potrzeb,
 - 6) utrzymanie i modernizację istniejących dróg,
 - 7) możliwość realizacji niezbędnych miejsc parkingowych,
 - 8) utrzymanie i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust.2 należy realizować przy uwzględnieniu:

- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu,
- 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 27

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDZ** - istniejąca droga publiczna w ciągu drogi powiatowej, kategorii Z (zbiorcza) o docelowej szerokości 20,0 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym dla obszarów zainwestowanych oraz o docelowej szerokości 25,0 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym dla obszarów niezainwestowanych. W przypadku realizacji obwodnicy drogi powiatowej w północnej części wsi, droga powinna posiadać parametry drogi klasy L
- 2) **KDL 1 ÷ 2** - istniejące drogi publiczne gminne kategorii L (lokalne) o docelowych szerokościach minimalnych 12,0 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych,
- 3) **KDD 1 ÷ 3** - istniejące i projektowane drogi publiczne gminne kategorii D (dojazdowe) o docelowych szerokościach 10,0 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych,
- 4) **KDW 1 ÷ 6** - istniejące i projektowane wydzielone drogi wewnętrzne ogólnodostępne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych) o szerokości min 6,0 metrów w liniach rozgraniczających oraz niezbędnymi poszerzeniami w strefach włączeń, zjazdów oraz zakończeń.

2. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

- 1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, zatok autobusowych, parkingów, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
 - 2) przebudowę skrzyżowań;
 - 3) budowę wydzielonych ścieżek rowerowych;
 - 4) umieszczania zieleni izolacyjnej oraz tablic i sztyldów – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 5) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni izolacyjnej.
3. Drogi publiczne kategorii zbiorczej (Z) oraz lokalnej (L) należy docelowo wyposażyć w chodniki obustronne o szerokości min 1,5 m, natomiast drogi dojazdowe (D) conajmniej jednostronne o szerokości min 1,5 m. Dla dróg wewnętrznych dopuszcza się stosowanie rozwiązań w formie ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości pasa jezdni 4,5 m.
4. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości normatywnych pasów drogowych dla istniejących dróg publicznych na odcinkach przebiegających przez tereny istniejącej zwartej zabudowy za zgodą zarządcy drogi.
5. Dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących w pasach drogowych budynków i urządzeń za zgodą zarządcy drogi, jednakże bez możliwości ich rozbudowy.
6. Istniejące w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą

spełniać wymagania wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej oraz warunków technicznych dotyczących sytuowania obiektów, w tym także rolniczych. Każdorazowo, przy realizacji włączeń, zjazdów, ogrodzeń wzdłuż tych dróg należy zapewnić stosowne rozszerzenia umożliwiające poruszanie się maszyn rolniczych o ponadnormatywnych gabarytach zewnętrznych.

7. Na całym obszarze objętym planem dla zachowania tzw. trójkątów widoczności obowiązuje nakaz stosowania ściąg kątów prostych w rzucie ogrodzenia w strefach skrzyżowań z drogą publiczną na długości min 5,0 m oraz zakaz wykonywania na tym odcinku ogrodzeń pełnych ograniczających widoczność.

ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|-------------|---------------|
| 1) | w terenach oznaczonych symbolami | MP | – 30%, |
| 2) | w terenach oznaczonych symbolami | MR | – 30%, |
| 3) | w terenach oznaczonych symbolami | U,UM | – 30%, |
| 4) | w pozostałych wydzielonych terenach | | – 0%. |

§ 29

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbkowice Śląskie.

§ 30

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

Załącznik nr 3

do uchwały Nr VIII/40/2006

Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 08 września 2006r

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U. z 2005r nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/, art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz.U.z 2001 nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami/ i art. 124 ust.2 ustawy z dnia 26 listopada 1998r o finansach publicznych / jednolity tekst Dz.U. z 2003r nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację:
 - 1) modernizację dróg gminnych w granicach planu,
 - 2) budowę drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD 2 oraz części drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD 1.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy m.in. Prawo zamówień publicznych, itp.
- 2) w oparciu o przepisy branżowe,
- 3) etapowanie realizacji poszczególnych zadań w oparciu o:
 - wieloletni plan inwestycyjny gminy

- wieloletni plan finansowy gminy

§ 3.

Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową
- 2) z kredytów i pożyczek
- 3) z obligacji komunalnych
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień
- 5) ze środków pomocowych UE
- 6) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska
- 7) z innych źródeł

§ 4.

Dopuszcza się możliwość zmiany ustaleń zawartych w niniejszym załączniku, jeżeli względy formalne i interes Gminy będą wymagały ich zmiany.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VIII/40/2006

Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 08 września .2006 r

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003r nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR VIII/40/2006 RADY MIEJSKIEJ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH

Z DNIA 08 WRZEŚNIA 2006R

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koziniec – część południowa został sporządzony w oparciu o przyjętą w dniu 29 kwietnia 2005r uchwałę nr IV/28/2005 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpili na zebraniu wiejskim w dniu 3 marca 2005r właściciele i użytkownicy gruntów zainteresowani przekształceniem swoich nieruchomości rolnych na cele budowlane. Teren objęty opracowaniem planu stanowi powierzchnię ok. 36 ha obejmując w zdecydowanej większości tereny położone po południowej stronie drogi przebiegającej przez wieś.

Przed rozpoczęciem prac teren w granicach opracowania planu został objęty szeregiem szczegółowych analiz i ocen, m.in. z zakresu:

- Elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego – wykonano opracowanie ekofizjograficzne.
- Struktury władania gruntami i stanu zagospodarowania terenu wsi.
- Oceny zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z przewidywanymi rozwiązaniami w planie – spójność rozwiązań planistycznych ze studium.
- Możliwości uruchomienia terenów pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej.
- Realizacji celów publicznych z zakresu zadań marszałka województwa i wojewody dolnośląskiego.
- Pokrycia terenu wsi stosownymi materiałami geodezyjno-kartograficznymi.

Efekty analiz i ocen przemawiały za celowością podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Koziniec.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska, umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych, zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji oraz uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju jednostki przy uwzględnieniu intencji mieszkańców wsi. W trakcie opracowania planu sporządzono niżej wymienione prognozy z następującymi wynikami:

- Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp – do minimum ograniczono negatywne oddziaływanie na elementy środowiska,
- Prognozę skutków finansowych – realizacja ustaleń mpzp wymagać będzie nakładów finansowych na modernizację oraz budowę dróg gminnych celem prawidłowego skomunikowania, a także uruchomienia terenów wyznaczonych planem na cele zabudowy.

Projekt planu w terminie od 17 maja 2006r do 8 czerwca 2006r został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 2 czerwca 2006r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie okresu wyłożenia nie wniesiono uwag.

W granicach wsi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący północną jej część uchwalony w 1998r. Przyjęcie, zatem przedkładanego projektu planu na część południową zagwarantuje przestrzenne możliwości rozwoju całej wsi.

W związku z wyczerpaniem się toku formalno-prawnego sporządzenia mpzp z zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Wysoką Radę.

Ząbkowice Śląskie, wrzesień 2006

Załącznik graficzny nr 1

do Uchwały Nr VIII / 40 / 2006 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 08 września 2006 roku