



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 stycznia 2016 r.

Poz. 84

UCHWAŁA NR XXI/141/2015 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 18 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr XI/36/2010 r. z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą nr XXV/12/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 23 lutego 2012 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5 000 i 1: 2 000 stanowiący załączniki nr 1A i 1B do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego Pawłowice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:5 000, stanowiącym załącznik nr 1A do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*;
- 9) wymiarze pionowym budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu mierzonej w miejscu posadowienia budowli do najwyższego punktu budowli;
- 10) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 11) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – oznaczona symbolem M;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – oznaczona symbolem MN/U;
- 4) zabudowa usług publicznych – oznaczona symbolem UP;
- 5) sport i rekreacja - oznaczone symbolem US;
- 6) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 7) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 8) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 9) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 10) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 11) droga lokalna - oznaczona symbolem KDL;
- 12) droga dojazdowa - oznaczona symbolem KDD;
- 13) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 14) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 15) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2. Obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków - w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt ujęty w wykazie zabytków/ewidencji zabytków: dom mieszkalny, *Pawłowice nr 36*, dla którego ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
- 4) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”;
- 6) należy zachować lub odtworzyć oryginalną elewację z wystrojem architektonicznym, z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp) oraz historyczne pokrycie dachowe;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach oraz zakaz docieplania elewacji).

3. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze wskazanych na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu ustala się konserwatorską ochronę archeologiczną: roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązuje zakaz zalesiania terenów na obszarach udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

4. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. Minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 2) 650 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 3) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w granicach terenów MN/U;
- 4) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M;
- 5) 500 m² pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN/U, UP i US;
- 6) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) w granicach terenów M, MN, MN/U, UP i US.

2. Minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 2) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 3) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w granicach terenów MN/U;
- 4) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M;
- 5) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN/U, UP i US;
- 6) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) w granicach terenów M, MN, MN/U, UP i US.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 5.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 8. 1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej po 20 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 40 m;
- 2) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów.
- 3) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

2. Tereny rolne: ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 8.1R do 8.38R.

3. Projektowany zbiornik przeciwpowodziowy „Pawłowice”:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;

2) dopuszcza się realizację budowli służących celom przeciwpowodziowym i melioracjom.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W oznaczonej na rysunku planu granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $p=1\%$ istnieje możliwość powstania zagrożenia powodziowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację budowli służących celom przeciwpowodziowym i melioracjom.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §24, § 25 i §27 obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz nośników informacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących zasadach:
 - a) maksymalna powierzchnia reklamowa nośnika nie przekroczy 4 m²,
 - b) odległości między nośnikami reklamowymi poza terenami zabudowanymi nie będzie mniejsza niż 250 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD i ciągów pieszo-jezdnymi KDX, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m²,
 - b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

Rozdział 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów M ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

3. W granicach terenów MN i UP ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych, oraz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W granicach terenów M ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej M i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenie sportu i rekreacji US – jak dla jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Komunikacja – zasady ogólne:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy lokalnej KDL.
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej RM, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów M,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów M,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - d) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w ramach funkcji usług oświaty;
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na następujących zasadach:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) dla nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji, do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy w miarę potrzeb utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 6 odpowiednio do położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych) sytuowanych na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 6 odpowiednio do położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje : dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków ani terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.1M do 1.14M, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać niż 100 m² dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,45,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) maksymalnie 0,55,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,
 - w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
 - 9) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 10) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 6 i 7 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 1 - 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX;
 - 12) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 14) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.
6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w odniesieniu do obiektu ujętego w wykazie zabytków/ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
 - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
- § 15.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1MN do 2.3MN, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać niż 60 m² dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 9) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 11) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN/U, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 7) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW;
- 9) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 17. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 4UP, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w zakresie: ochrony przeciwpożarowej, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, przedszkole, opieki społecznej, administracji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii;
- 2) lokale mieszkalne;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,10,
- b) maksymalny = 0,55,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.

6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 13 - 16 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
- b) 3 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX;

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 18. Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 5US, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,15;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 8 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 6) w wiatach i altanach dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX;

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 19. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 6.1E i 6.2E, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2,0;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 8 m;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów elektroenergetyki na granicy działki lub w odległości do 1,5 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 20. Wyznacza się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami od 7.1RO do 7.4RO, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

2) zieleni urządzonej;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m².

4. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 21. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 8.1R do 8.38R, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1WS do 9.17WS, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 23. Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem 10ZL, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 24. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 11.1KDL i 11.2KDL, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m. do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 25. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 12KDD, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m. do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 26. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 13.1KDW do 13.5KDW, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 27. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami od 14.1KDX do 14.8KDX, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują § 6 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 28. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od 15.1KDG do 15.32KDg, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Dominik

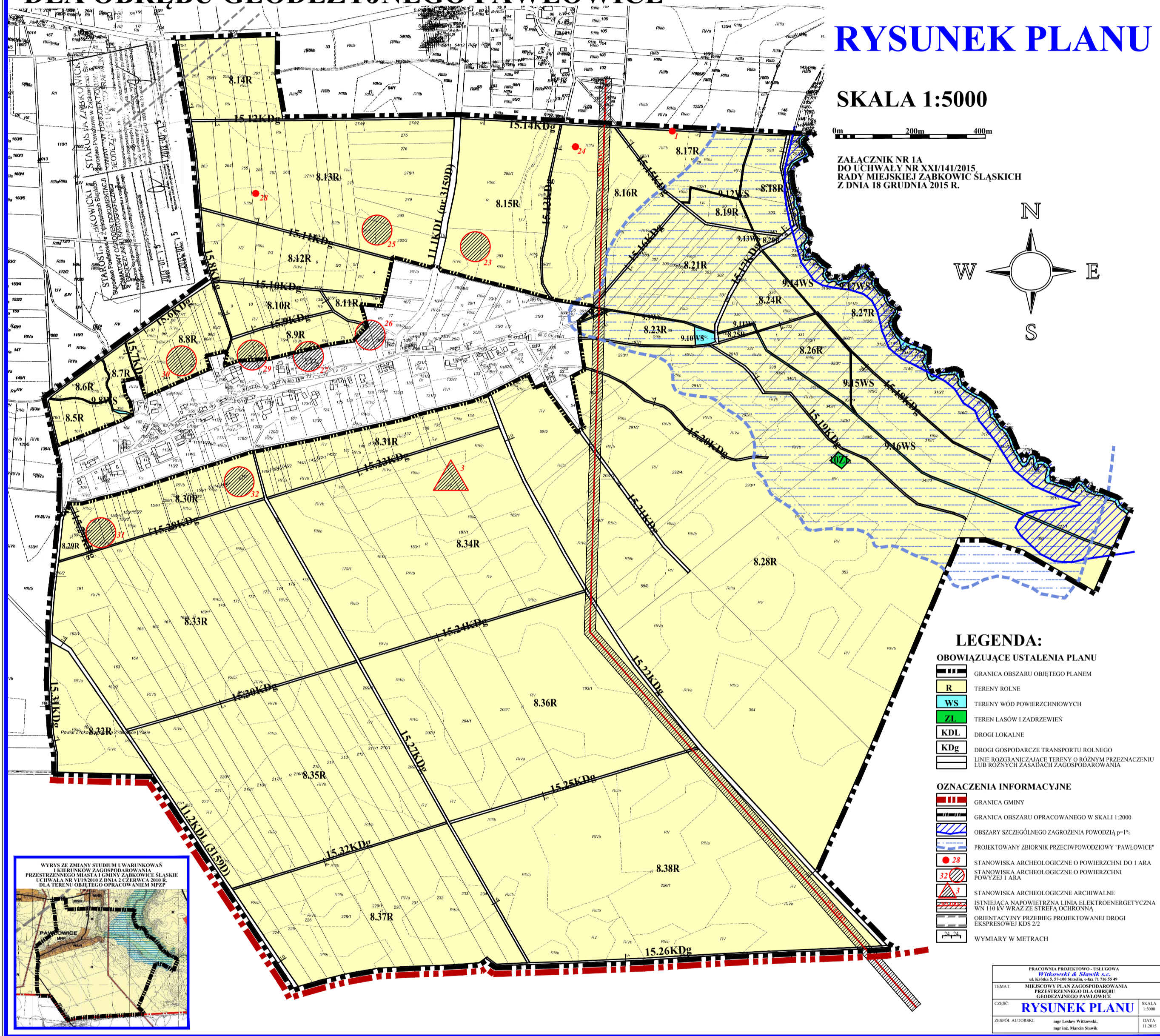
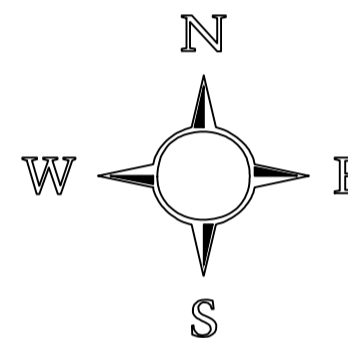
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO PAWŁOWICE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:5000

0m 200m 400m

ZALĄCZNIK NR 1A
DO UCHWAŁY NR XXI/141/2015
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
Z DNIA 18 GRUDNIA 2015 R.



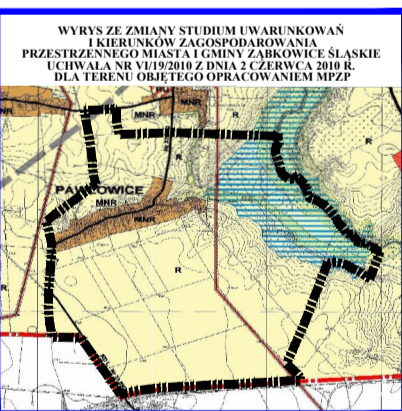
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- R TERENY ROLNE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZI TEREN LASÓW I ZADRZEWIŃ
- KDL DROGI LOKALNE
- KDG DROGI GOSPODARSTWA TRANSPORTU ROLNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

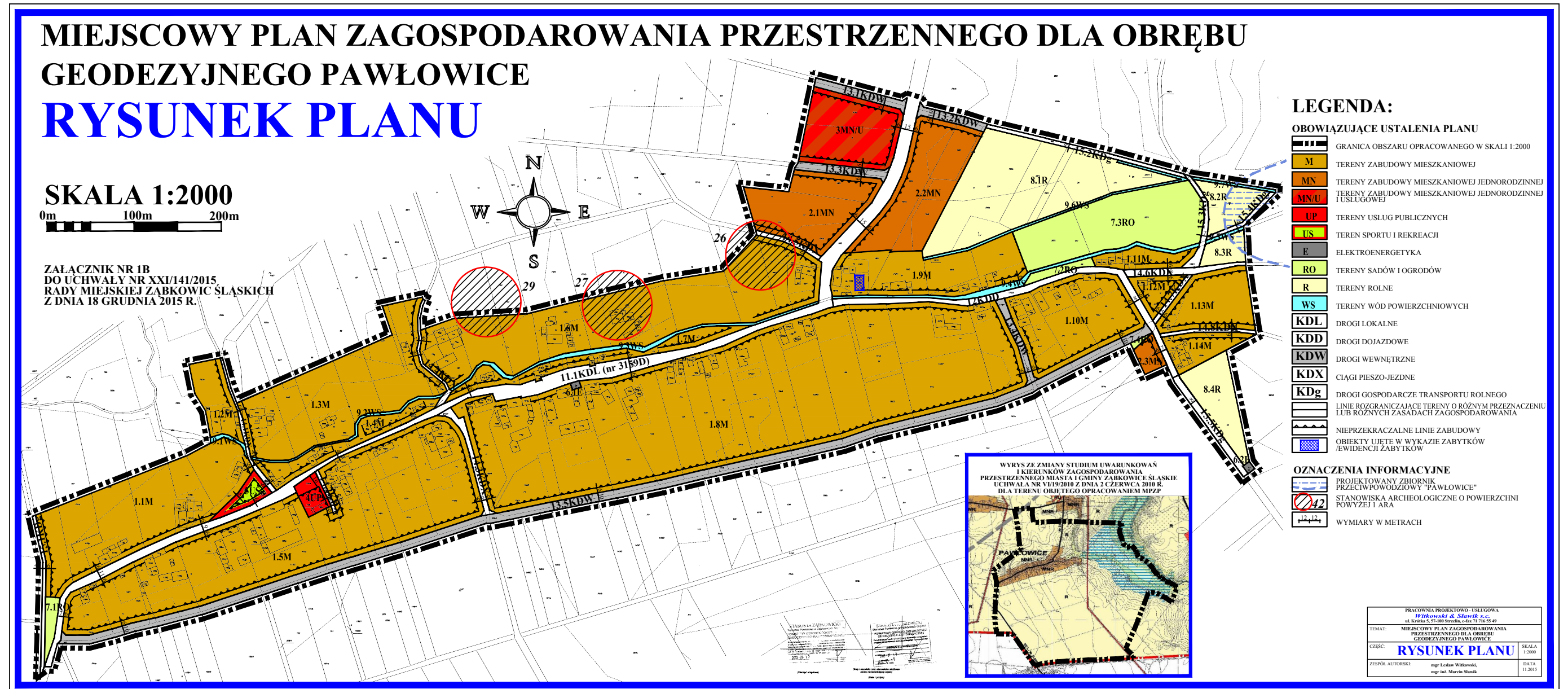
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANEGO W SKALI 1:2000
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ p=1%
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK PRZECIWPOWODZIOWY "PAWŁOWICE"
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 1 ARA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 1 ARA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE
- ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV WRAZ ZE STRIEPĄ OCIEBIONĄ
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ DRÓGI EKSPRESOWEJ KDS 2/2
- WYMIARY W METRACH



WYKRS ZE ZMIANY STUDIUM I WARUNKÓW
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
UCHWAŁA NR XXV/209/Z DNIA 1 CZERWCA 2010 R.
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA Przewoźnik & Marwa s.c. ul. Kłobucka 5, 51-100 Wrocław, tel. 71 735 55 09	
Tytuł: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO PAWŁOWICE	
Część: RYSUNEK PLANU	Skala: 1:5000
Zespół autorski: mgr Lesław Witkowski, mgr inż. Marcin Stawik	Data: 11.2015



Załącznik nr 2**do uchwały nr XXI/141/2015****Rady Miejskiej****Ząbkowic Śląskich****z dnia 18 grudnia 2015 r.****ROZSTRZYGNIĘCIE****o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga w następujący sposób uwagę złożoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Wnoszący uwagę: Zofia Listwan, Pawłowice 8, 57-200 Ząbkowice Śl.
 - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 101, obręb Pawłowice.
 - 2) Symbol terenu w projekcie planu: w części 1.2M – tereny zabudowy mieszkaniowej, w części 8.7R – tereny rolne.
 - 3) Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wnoszę do wymienionego projektu MPZP następujące uwagi: wnoszę o uwzględnienie mojego wniosku z dnia 25.02.2011 r. dla działki 101 obręb Pawłowice poprzez objęcie ww działki symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej z przeznaczeniem zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej do 4 lokali mieszkalnych (zgodnie z załącznikiem mapowym). (...)
 - 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Część dz. 101 pozostawia się w przeznaczeniu na cele rolne (teren oznaczony symbolem 8.7R) określonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice.
 - 5) Uzasadnienie:

Nieuwzględnienie w części złożonej uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi

zmianami), według stanu sprzed 21.10.2010 r., plan miejscowy uchwała rada gminy stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium. Zgodność ta wynika m.in. z zasięgu obszaru przeznaczanego pod określone funkcje wskazane na rysunku studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie będąc aktem prawa miejscowego jest jednak dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2011 r., sygn. akt I(I SA/Wr 18/11).

Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie jednoznacznie określa, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice został sporządzony zgodnie z zasięgiem tych terenów oznaczonych na rysunku studium, a więc zgodnie ze studium. W studium w cz. III pt. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO MIASTA I GMINY”, w rozdz. 3 pt. „KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW”, w pkt 4 pt. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów” lit c znajduje się zapis w brzmieniu: „*Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium*”. Korzystając z tego ustalenia uwzględniono w części złożoną uwagę przez zwiększenie wielkości terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową na dz. 101 o 35 m w kierunku północnym, obejmując nią część działki, na której występuje grunt rolny IV klasy bonitacyjnej, nie wymagający uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2. Wnoszący uwagę: Kazimierz Adamowski, Pawłowice 22A, 57-200 Ząbkowice Śl.
 - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 85/1, 85/2, 86/3 i 86/4 obręb Pawłowice.
 - 2) Symbol terenu w projekcie planu: w części 1.3M – tereny zabudowy mieszkaniowej, w części 8.8R – tereny rolne.
 - 3) Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o zmianę w planie przestrzennego zagospodarowania wsi Pawłowice, dotyczącej części działek nr 85/1, 85/2, 86/3 i 86/4, Na części wymienionych działek (zazaczyłem na mapce) zamierzam w przyszłości wybudować dom mieszkalny i budynek gospodarczy. Ziemia na tych działkach jest klasy IV i V.
 - 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części:

Część dz. 85/2, 86/3 i 86/4 oraz dz. 85/1 pozostawia się w przeznaczeniu na cele rolne (teren oznaczony symbolem 8.8R) określonym w wyłożonym do publicznego wglądu

projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice.

5) Uzasadnienie:

Nieuwzględnienie w części złożonej uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), według stanu sprzed 21.10.2010 r., plan miejscowy uchwała rada gminy stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium. Zgodność ta wynika m.in. z zasięgu obszaru przeznaczanego pod określone funkcje wskazane na rysunku studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie będąc aktem prawa miejscowego jest jednak dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2011 r., sygn. akt I(I SA/Wr 18/11).

Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie jednoznacznie określa, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice został sporządzony zgodnie z zasięgiem tych terenów oznaczonych na rysunku studium, a więc zgodnie ze studium. W studium w cz. III pt. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO MIASTA I GMINY”, w rozdz. 3 pt. „KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW”, w pkt 4 pt. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów” lit c znajduje się zapis w brzmieniu: *„Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium”*. Korzystając z tego ustalenia uwzględniono w części złożoną uwagę przez zwiększenie wielkości terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową na dz. 85/2, 86/3 i 86/4 o 35 m w kierunku północnym, obejmując nią część ww działek, na której występują grunty rolne IV i V klasy bonitacyjnej, nie wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Dz. 85/1 znajduje się w odległości większej niż 35 m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, wobec czego nie może zostać włączona do terenu zabudowy mieszkaniowej (1.3M).

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXI/141/2015

**Rady Miejskiej Ząbkowic
Śląskich**

z dnia 18 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pawłowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i budowie kanalizacji sanitarnej.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.