

MIASTO I GMINA ZIEBICE



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI ZIEBICE - OBREB NIESZKÓW**

PROJEKT WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 27 GRUDNIA 2018 R. DO 23 STYCZNIA 2019 R.

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
mgr inż. Piotr Kryczka
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada

Wrocław, 2018 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA/...../2018
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
z dnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ziębice – obręb Nieszków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r., oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ziębicach Nr 212/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Nieszków, Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Nieszków, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest 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;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu Nieszków miasta Ziębice i ograniczony jest granicami obrębów Zachód i Wschód oraz granicami administracyjnymi miasta.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW/U;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczony symbolem U/P;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 10) teren infrastruktury technicznej - wodno-kanalizacyjnej, oznaczony symbolem W;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 13) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 14) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
- 15) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 16) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 18) tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolem KDG;

- 19) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
 - 20) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
 - 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
 - 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w obrębie Nieszków - gmina Ziębice;
 - 7) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
 - 8) stanowiska archeologiczne;
 - 9) granica terenu zamkniętego linii kolejowej nr 276;
 - 10) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
 - 11) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii najwyższego napięcia;
 - 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
 - 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
 - 14) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów,
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmiennające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;

- 11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy i wysokości budynku oraz formy dachu zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 6) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM, MW zlokalizowanych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdych 2 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej,
 - g) 1 stanowisko postojowe na każdego 1 zatrudnionego w ramach zabudowy składowo-magazynowej;
- 10) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;

- 4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 5) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach jednostek elementarnych U, U/P obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 9) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MW, MW/U, US, W zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) na terenach jednostek elementarnych MM, U, U/P, E zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się dwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiące część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice oraz historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Nieszków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - d) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - budynki murowane,
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiedniej zabudowie historycznej - wymagane elewacje tynkowane lub ceramiczne,
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - e) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - g) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:

- a) zajazd - obecnie dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 45,
 - b) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 47,
 - c) dom mieszkalny w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6,
 - d) obora I w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a,
 - e) obora II w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a,
 - f) stodoła w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a;
- 4) dla obiektów wymienionego w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - b) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać/odtworzyć oryginalną lub zrealizowaną na oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - e) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 5) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
- a) 1/11/91-28 AZP:
 - osada ludności KCW datowana na okresu neolitu,
 - osada ludności KPL datowana na okres neolitu,
 - osada ludności kultury łużyckiej – nieokreślony okres datowania,
 - osada datowana na okres wczesnego średniowiecza,
 - b) 4/28/91-28 AZP:
 - osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu,
 - osada datowana na epokę prądziejów,
 - c) 5/26/91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany prawdopodobnie na okres neolitu,
 - ślad osadnictwa datowany na okres prądziejów,
 - osada datowana na wczesne średniowiecze,
 - d) 6/29/91-28 AZP – ślad osadnictwa datowany na okres prądziejów,
 - e) 7/30/91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na okres prądziejów,
 - ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, datowany na okres wpływów rzymskich (późny),
 - f) 8/31/91-28 AZP:
 - osada datowana na okres neolitu,
 - ślad osadnictwa datowany na okres prądziejów;
 - g) 9/32/91-28 AZP – osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu;
 - h) 9/56/91-28 AZP – osada datowana na okres prądziejów,
 - i) 10/33/91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na okres neolitu,
 - osada ludności kultury łużyckiej, datowana na okres epoki brązu,
 - osada ludności kultury przeworskiej, datowana na okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów – faza C2-D,
 - osada datowana na okres prądziejów;
 - j) 11/34/91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na okres epoki brązu,
 - ślad osadnictwa datowany na okres wpływów rzymskich – faza D,
 - ślad osadnictwa datowany na okres wczesnego średniowiecza IX-X,
 - k) 12/35/91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na okres prądziejów,
 - ślad osadnictwa datowany na okres późnego średniowiecza – on XIV-XVI,
 - l) 13/36/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa datowany na okres wczesnego średniowiecza IX-X,
 - m) 14/37/91-28 AZP - ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
 - n) 15/38/91-28 AZP - ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
 - o) 28/18/91-28 AZP – znalezisko luźne datowane na okres wczesnego średniowiecza;
- 6) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze dawnej wsi Nieszków metryce średniowiecznej), wyznaczoną na rysunku planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) teren oznaczony symbolem **16R** narażony na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w obrębie Nieszków - gmina Ziębice, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/U, U i U/P,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U,

- d) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - e) 2500 m² dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 2 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:
- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/U, U i U/P,
 - c) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U,
 - d) 40 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - e) 50 dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 2 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70 do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż 2 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 2 metry.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów;
- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 35 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów w odległości 10 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;

- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych przeznaczeniach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w zakresie linii kolejowej nr 276, ustala się tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu komunikacji kolejowej 1KK.

§ 17. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze opracowania planu występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 276, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 18. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację wewnętrzną.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 4MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12° dla których nie ustala się materiału pokrycia, lub dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów jednospadowych, dwuspadowych

symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **3MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12° dla których nie ustala się materiału pokrycia, lub dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone symbolami od **1MM** do **15MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, zabudowa zagrodowa lub zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt. 10, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12° dla których nie ustala się materiału pokrycia, lub dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych, wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MW** do **3MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków mieszkalnych, komunikacja wewnętrzna, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, garaże, wiaty rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 8, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, garaże, wiaty rowerowe.
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 7) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 8) dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczony symbolem **1U/P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów,
- 6) ustala się maksymalną wysokość budowli na 16 metrów,
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 26. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,20;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 27. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, grafitowym lub czarnym.

§ 28. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
 - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 29. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem **1ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 30. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 31. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - ciekі wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **6WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na ciekі wodne i zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od **1WSz** do **3WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na zbiorniki wodne i zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki i rekreacji wodnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 33. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **20R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **21ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 35. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, w tym piesza i rowerowa, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenie:
 - 1) zakazuje się realizacji nowych budynków;
 - 2) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolami od **1KDG** do **3KDG**.

W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi główne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 39. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **18KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów **3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDW, 2KDW, 4KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **16KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów **17KDW, 18KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia końcowe**

§ 40. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ziębice.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Ziębicach