

MIASTO I GMINA ZIEBICE



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

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 Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 213/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Wschód, Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Wschód, 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 Wschód miasta Ziębice i ograniczony jest od południa granicą obrębu Nieszków i ulicą Otmuchowską, od zachodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysłową, a od północy i wschodu 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 zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MW/MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MW/U;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 9) tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone symbolem Uo;
- 10) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 11) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczony symbolem U/P;
- 12) tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej i usługowej, oznaczone symbolami P/U;
- 13) teren powierzchniowej eksploatacji, oznaczony symbolem PG;
- 14) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 15) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 16) tereny rolnicze z dopuszczeniem farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolem R/Efw;

- 17) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 18) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 19) tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczone symbolem KSp;
- 20) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 21) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 22) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 23) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 24) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 25) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 26) teren dawnego wysypiska odpadów rekultywowanego w kierunku leśnym, oznaczony symbolem P/ZL;
- 27) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 28) tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 29) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 30) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 31) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 32) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 33) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP.

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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 8) granice stref „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty figurujące w rejestrze zabytków;
- 10) cmentarz żydowski figurujący w rejestrze zabytków;
- 11) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 12) obszary figurujące w wykazie zabytków;
- 13) pomnik Orła Białego - dobro kultury współczesnej;
- 14) stanowiska archeologiczne;
- 15) szpaler drzew;
- 16) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 17) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 18) złoża kopaliny pospolitej „Ziębice” KN 17076 i KN 17808;
- 19) granica obszaru górniczego „Ziębice”;
- 20) granica terenu górniczego „Ziębice”;
- 21) granice osuwisk;
- 22) obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 23) 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 nieprzekraczalną linię 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) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o funkcji podstawowej. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla urządzeń fotowoltaicznych” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego oraz obiektów związanych z obsługą tych urządzeń. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) „teren” lub „teren 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,
- 8) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 10) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 11) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 12) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, szkół wyższych, szkół, a także obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych;
- 13) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 14) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla urządzeń fotowoltaicznych wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną lub obowiązującą 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 lub obowiązującą 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, MM, MW/MN/U, MW, MW/U zlokalizowanych poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref „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 lub wielorodzinnej,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każdym 2 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdego 1 zatrudnionego w ramach zabudowy składowo-magazynowej;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować lub wprowadzić szpalery drzew;
- 11) 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 hałasu 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 hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 6) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MW/MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 7) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolem MW stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej tereny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 9) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami US, ZD, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 10) 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, Uo, U/P, P/U, ZD obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 11) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MW/MN/U, MW, MW/U, Uo, US, ZD, W zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 12) na terenach jednostek elementarnych RM, MM, U, U/P, P/U, PG, R/Efw, E, KSp 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 strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą centralną część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - b) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne, ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - d) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
 - e) umieszczanie reklam, szyldów lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze elementy obce jest bezwzględnie zabronione,
 - f) dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów punktów usługowych i handlowych w miejscach na to wyznaczonych,
 - g) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
 - h) należy likwidować obiekty tymczasowe, a nowe inwestycje nie mogą kolidować z historycznym charakterem obiektów,
 - i) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
 - j) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - k) należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny; nowe inwestycje dopuszczalne jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
 - l) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) ustala się trzy strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiące część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 3 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) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
 - e) umieszczanie reklam, szyldów lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze elementy obce jest bezwzględnie zabronione,
 - f) dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów punktów usługowych i handlowych w miejscach na to wyznaczonych,
 - g) 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,
 - h) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - j) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 5) ustala się ochronę obszarów i obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) park miejski przy ul. Parkowej, Gliwickiej, Małej i Górnej,
 - b) cmentarz komunalny przy ul. Wałowej,
 - c) dom przedpogrzebowy na cmentarzu przy ul. Wałowej,
 - d) kaplica cmentarna na cmentarzu przy ul. Wałowej,
 - e) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 4,
 - f) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 10,
 - g) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 12,
 - h) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 20,
 - i) budynek publiczny przy ul. Gliwickiej 10,
 - j) budynek publiczny – przedszkole przy ul. Gliwickiej 10a,
 - k) dom mieszkalny przy ul. Górnej 7,
 - l) budynek publiczny - zajazd, tzw. Zajazd Hartmana przy ul. Małej 1,
 - m) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 1,
 - n) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 2,
 - o) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 4,
 - p) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 6,
 - q) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 8,
 - r) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 9,
 - s) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 10,
 - t) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 12,
 - u) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 14,
 - v) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 16,
 - w) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 18,
 - x) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 18a,
 - y) kaplica na cmentarzu żydowskim,
 - z) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 5,
 - aa) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 9,

- bb) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 13,
 - cc) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 15,
 - dd) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 17,
 - ee) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 29,
 - ff) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 33,
 - gg) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 35,
 - hh) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 37,
 - ii) dom mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 8,
 - jj) budynek stacji transformatorowej przy ul. Wojska Polskiego,
 - kk) zespół założenia pałacowo-folwarcznego przy ul. Wojska Polskiego 10:
 - pałac - pałacyk myśliwskiego Towarzystwa Strzeleckiego,
 - budynek publiczny – budynek kręgielnia,
 - park – zielen ogrodowo-parkowa,
 - ll) część zespołu założenia Królewskiego Seminarium Ewangelickiego przy ul. Wojska Polskiego 3.-6:
 - szkoła – sala gimnastyczna w zespole seminarium przy ul. Wojska Polskiego 6,
 - mm) dom mieszkalny – oficyna gospodarcza przy pl. Wolności 1,
 - nn) dom mieszkalny przy pl. Wolności 2,
 - oo) budynek publiczny – stacja filtrów, tzw. Zamek wodny w Parku miejskim;
- 6) na obszarze objętym planem występują obszar i obiekt figurujące w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) cmentarz żydowski – decyzja z dnia 10.09.1984 r. nr A/5/185/1024/Wł,
 - b) budynek publiczny – urząd skarbowy, obecnie budynek szkoły Podstawowej nr 3 i Sp. Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, przy pl. Wolności 1 – decyzja z dnia 26.09.1991 r. nr A/5/178/1355/Wł;
- 7) dla obiektów i obszarów wymienionych w pkt 5 i 6 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) z zastrzeżeniem lit. e, zakaz dociepleń zewnętrznych budynku zacierających cechy stylistyczne obiektu takie jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporcje i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, jak również docieplania zewnętrznego ścian z cegły licowej lub kamienia,
 - e) dla budynku wymienionego w pkt 6, figurującego w rejestrze zabytków obowiązują przepisy odrębne,
 - f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - g) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) na obszarze cmentarza komunalnego, o którym mowa w pkt 5, należy dodatkowo zachować układ z pierwotnym podziałem kwater, układ zieleni historycznej oraz mur obronny,
 - j) na obszarze parku miejskiego, o którym mowa w pkt 5, obowiązuje utrzymanie kompozycji i zieleni historycznej, w tym zachowanie lub odtworzenie alei przydrożnych oraz ochrona zadrzewień pełniących funkcję dominant w krajobrazie;
 - k) reklamy, szyldy lub inne tablice reklamowe należy dostosować do indywidualnego charakteru budynku w zakresie formy i lokalizacji na elewacji;
- 8) ustala się ochronę pomnika Orła Białego na wzgórzu parkowym im. Stanisława Firleja jako dobra kultury współczesnej, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności, która mogłaby naruszyć formę obiektu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 9) ustala się strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla części miejscowości o genezie średniowiecznej oraz fortu ziemnego, wyznaczone na rysunku planu;

- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 11) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
 - a) 6/19/91-28 AZP – znalezisko luźne z nieokreślonego okresu,
 - b) 22/12/91-28 AZP – znalezisko luźne datowane na późne średniowiecze,
 - c) 23/13/91-28 AZP – skarb? datowany na średniowiecze,
 - d) 24/14/91-28 AZP – grób? datowany na średniowiecze,
 - e) 25/15/91-28 AZP – osada datowana na okres wpływów rzymskich,
 - f) 26/16/91-28 AZP – znalezisko luźne datowane na wczesne średniowiecze,
 - g) 27/17/91-28 AZP – znalezisko luźne z nieokreślonego okresu,
 - h) 28/18/91-28 AZP – znalezisko luźne datowane na wczesne średniowiecze,
 - i) 29/19/91-28 AZP – ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia;
- 12) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 11 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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 KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 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 określonym na rysunku planu występują złoża kopaliny pospolitej „Ziębice” KN 17076 i KN 17808;
- 2) na obszarze objętym planem występują obszar i teren górniczy „Ziębice”;
- 3) w miejscach określonych na rysunku planu występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 4) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) z uwagi na brak obszarów 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM i MW/MN/U:
 - a) wolnostojącej - 800 m²,
 - b) bliźniaczej - 400 m²,
 - c) szeregowej - 250 m²;

- b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/MN/U, MW/U, U, U/P i P/U,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U i MW/MN/U,
 - d) 2500 m² dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - e) 3000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami U/P i P/U,
 - f) 5000 m² dla zabudowy służącej eksploatacji i dystrybucji kopalin w ramach terenu oznaczonego symbolem PG,
 - g) 5000 m² dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w ramach terenów oznaczonych symbolami U, P/U, PG, R/Efw,
 - h) 2 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM i MW/MN/U:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - bliźniaczej - 10 m,
 - szeregowej - 6 m;
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/MN/U, MW/U, U, U/P i P/U,
 - c) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U i MW/MN/U,
 - d) 40 dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - e) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami U/P i P/U,
 - f) 50 m dla zabudowy służącej eksploatacji i dystrybucji kopalin w ramach terenu oznaczonego symbolem PG,
 - g) 50 m dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w ramach terenów oznaczonych symbolami U, P/U, PG, R/Efw,
 - h) 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 metr.

§ 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 wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 20 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów.

§ 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, prostokątnym 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 pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice terenów pod budowę wymienionych wyżej urządzeń w postaci paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię z promieniowania słonecznego ustala się na tożsame z granicami terenów U, P/U i R/Efw;
- 2) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

§ 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 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, MM i MW/MN/U nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 250 m² dla zabudowy szeregowej;
- 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

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **1MN** do **49MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej oraz dla terenów od **11MN** do **18MN** 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 oraz terenów od **11MN** do **18MN** 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 i 12, 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) z zastrzeżeniem pkt 12, 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;
- 12) dla terenów **22MN**, **25MN**, **35MN**, **37MN** ustala się realizację wyłącznie dachów płaskich, dla których dopuszcza się dowolny materiał i kolor przykrycia.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **50MN** do **61MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 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 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.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **18MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zielenie urządzone;
- 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;
- 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.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **19MN/U**, **20MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zielenie urządzone;
- 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) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 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 i 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,
- 10) z zastrzeżeniem pkt 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;
- 11) dla terenu **16MN/U** ustala się realizację wyłącznie dachów płaskich, dla których nie ustala się materiału i koloru pokrycia.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem od **1RM** do **4RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, 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 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, ustala się realizację 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;
- 8) 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 krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone symbolami od **1MM** do **10MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa lub zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;

- 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;
- 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.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami od **1MW/MN/U** do **5MW/MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, parkingi, 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 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 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 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 i 12, 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) z zastrzeżeniem pkt 12, 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;
- 12) dla terenu **1MW/MN/U** ustala się realizację wyłącznie dachów płaskich, dla których nie ustala się materiału i koloru pokrycia.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MW** do **7MW**.

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 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dla terenu **1MW** ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego w ramach istniejącego dachu;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) 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 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym,
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od **1MW/U** do **5MW/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 urządzona, garaże, wiaty rowerowe.
- 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 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9 i 10, 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 terenów **1MW/U** i **2MW/U** dopuszcza się realizację dachów płaskich, dla których nie ustala się materiału i koloru pokrycia;
- 10) 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;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 i 13, 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;
- 12) dla terenu **2MW/U** dopuszcza się realizację dachów płaskich, dla których nie ustala się materiału i koloru pokrycia;
- 13) 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 czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **5U** i od **9U** do **11U**, od **13U** do **16U**.

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 urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) w ramach terenu **15U** dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na cele mieszkalne.

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 30%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) w przypadku wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 8 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, 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;
- 10) 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;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12, 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;
- 12) dla terenów **10U** i **13U** ustala się realizację wyłącznie dachów płaskich, dla których nie ustala się materiału i koloru pokrycia.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **6U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych 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) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **7U**, **8U**, **12U**.

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 urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) z wyłączeniem terenu **12U**, zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego.

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 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 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 45°, 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 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **17U**.

4. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 4) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 5) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 6) zakazuje się obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 4) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 9) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 10) 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 ceglastym lub czarnym, matowym.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone symbolami **1Uo, 2Uo**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa – usługi oświaty, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, istniejące obiekty usługowe.

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 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) 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 ceglastym lub czarnym, matowym.

§ 31. 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 zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw;

- 4) zakazuje się lokalizacji działalności w zakresie chowu lub hodowli zwierząt, stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla części terenu położonej 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) dla części terenu położonej 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.

§ 32. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej i usługowej, oznaczone symbolami od **1P/U** do **5P/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, obiekty związane z obsługą usług i produkcji;
- 3) zakazuje się lokalizacji działalności w zakresie chowu lub hodowli zwierząt, stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 15 metrów;
- 6) w przypadku wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 8 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

§ 33. 1. Ustala się teren powierzchniowej eksploatacji, oznaczony symbolem **1PG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: kopalnia odkrywkowa oraz obiekty i urządzenia służące eksploatacji i dystrybucji kopalin, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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 0,001;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 8 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

§ 34. 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, 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 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 35. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **2US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: hala sportowa, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, 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 60%;
- 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 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 36. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: altany działkowe, komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, 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 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) 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, matowym.

§ 37. 1. Ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami **1R/Efw, 2R/Efw, 3R/Efw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, komunikacja wewnętrzna, rowy melioracyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obiekty związane z obsługą urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego.

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 maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 8 metrów.

§ 38. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **3E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: 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 60%;
- 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 25 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, matowym.

§ 39. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami **1W**, **2W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: 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 6 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 40. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczony symbolem **1KSp**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: parkingi, garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, 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 80%;
- 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 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 metry;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 41. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, 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) zakazuje się realizacji nowych budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%.

§ 42. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami **1ZI, 2ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów 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%.

§ 43. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **18ZP**.

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%.

§ 44. 1. Ustala się teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem **1RO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na sady, ogrody i urządzenie rekreacyjne.

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%.

§ 45. 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.

§ 46. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **6R**.

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.

§ 47. 1. Ustala się teren dawnego wysypiska odpadów rekultywowanego w kierunku leśnym, oznaczony symbolem **1P/ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: rekultywowane wysypisko śmieci, lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 48. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **7ZL**.

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.

§ 49. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) dla terenów **1KDL**, **2KDL** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **3KDL** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **27KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) dla terenów **2KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD** ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDD, 5KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **6KDD, 7KDD, 25KDD, 27KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów **19KDD, 20KDD, 26KDD** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 52. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **36KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zielenć 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, 9KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 20KDW, 22KDW, 23KDW, 27KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 36KDW** ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenów **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 12KDW, 13KDW, 19KDW, 21KDW, 24KDW, 28KDW, 35KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla terenów **11KDW, 14KDW, 17KDW, 25KDW, 26KDW, 31KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla terenu **10KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 53. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **6KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jedne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zielenć 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 **4KPJ, 5KPJ, 6KPJ** ustala się istniejącą szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenu **3KPJ** szerokość ciągu pieszo-jednego w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla terenów **1KPJ, 2KPJ** szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających ustala się na 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami od **1KP** do **17KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi piesze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zielenć urządzona.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dla terenów **5KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 14KP, 15KP, 16KP, 17KP** ustala się istniejącą szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenu **6KP, 7KP** szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla terenów **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) dla terenu **13KP** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających ustala się na 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 55. 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%.

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

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Ziębicach