

RODZIMO RADA MIEJSKIEJ
w Ziębicach
17.06.2019
Wpłynęło dnia Podpis

Projekt

z dnia 13 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 27 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 z późn. zm.) 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 214/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, zmienioną uchwałą Nr 326/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 214/VII/2017 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, 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 Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej miasta Ziębice i ograniczony jest od wschodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysłową, od południa ulicą Przemysłową, a od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta.

2. Granice 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 przeznaczenie określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy 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) teren zabudowy usługowej - usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 10) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczone symbolem U/P;
- 11) tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej i usługowej, oznaczone symbolami P/U;
- 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RU;
- 13) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 14) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;
- 15) teren rolniczy z dopuszczeniem farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem R/Efw;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 17) tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczone symbolem G;
- 18) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 19) teren infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczony symbolem W;
- 20) tereny obsługi komunikacji samochodowej - parkingi, oznaczone symbolem KSp;
- 21) tereny obsługi komunikacji samochodowej - stacje paliw, oznaczone symbolem KSS;
- 22) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 23) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 24) tereny śródlądowych wód powierzchniowych - ciekі wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 25) tereny śródlądowych wód powierzchniowych - zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
- 26) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 27) tereny rolnicze objęte formami ochrony przyrody, oznaczone symbolem R/ZN;
- 28) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 29) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 30) tereny dróg publicznych - drogi główne, oznaczone symbolem KDG;
- 31) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 32) teren drogi publicznej - droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 33) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 34) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 35) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 36) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice 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 lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;

- 8) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty figurujące w rejestrze zabytków;
- 10) część zespołu klasztornego figurującego w rejestrze zabytków;
- 11) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 12) obszar zespołu budowlanego rzeźni figurującego w wykazie zabytków;
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzebińskie”;
- 15) pomniki przyrody;
- 16) szpaler drzew;
- 17) granica terenu zamkniętego linii kolejowej nr 276;
- 18) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 19) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 20) strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 21) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 22) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 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, stanowią jedynie informację.

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

§ 4. Ileż 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 (w tym stacji transformatorowych) oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać ściana budynku o przeznaczeniu podstawowym. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „nieprzekraczalnej linii lokalizacji 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 (w tym stacji transformatorowych);

- 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 niezmieniające 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) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 13) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków;
- 14) „dachu dwuspadowym symetrycznym” – należy przez to rozumieć dach o dwóch głównych połaciach dachowych stykających się pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu.

§ 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 nieprzekraczalne linie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne lub obowiązujące linie 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;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 7) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 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 użytkowych,
- d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
- e) 1 stanowisko postojowe na każdych 2 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej lub obiektów infrastruktury technicznej,
- 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) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą zagrażać pomnikom przyrody oraz stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze lub siedliska gatunków roślin i zwierząt chronionych występujących w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzebińskie”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony;
- 3) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 7) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MW/MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 8) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MW stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 9) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MW/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 10) 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;
- 11) 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 hałas określone w przepisach odrębnych;

- 12) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MW/MN/U, MW, MW/U, Uo, US, ZD, W zakazuje się przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 13) na terenach jednostek elementarnych RM, MM, U, U/P, P/U, RU, R/Efw, E, K, KSp, Kss zakazuje się przedsięwziąć 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) 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,
 - e) należy likwidować obiekty tymczasowe, a nowe inwestycje nie mogą kolidować z historycznym charakterem obiektów,
 - f) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
 - g) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - h) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - i) 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,
 - j) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - k) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
 - l) umieszczanie reklam, szyldów lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze elementy obce jest bezwzględnie zabronione,
 - m) dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów punktów usługowych i handlowych w miejscach na to wyznaczonych;
- 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) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - budynki murowane,
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiedniej zabudowie historycznej - wymagane elewacje tynkowane lub ceramiczne,
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - e) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - g) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - h) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - i) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
 - j) umieszczanie reklam, szyldów lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze elementy obce jest bezwzględnie zabronione,
 - k) dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów punktów usługowych i handlowych w miejscach na to wyznaczonych;
- 5) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) dom mieszkalny przy ul. Bolesława Chrobrego 10,
 - b) dom mieszkalny przy ul. Gazowej 1,
 - c) dom mieszkalny przy ul. Gazowej 4,
 - d) dom mieszkalny przy ul. Gazowej 4a,
 - e) dom mieszkalny przy ul. Gazowej 6,
 - f) część zespołu klasztornego przy ul. Kolejowej 27b:
 - kaplica przy kościele paraf. p.w. św. Piotra i Pawła,
 - cmentarz przykościelny – miejsce pocmentarne,
 - g) dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 31,
 - h) dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 46,
 - i) dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 50,
 - j) dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 54a,
 - k) dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 56,
 - l) zespół dworca kolejowego, przy ul. Kolejowej 45:
 - dworzec PKP,

- wiata peronowa w zespole dworca,
 - kolejowa wieża ciśnień,
- m) zespół budynków zakładu przetwórstwa owocowego Seidla:
- budynek administracyjny I Zakłady Przetwórstwa Owocowego przy ul. Kolejowej 33/35,
 - budynek administracyjny II Zakłady Przetwórstwa Owocowego przy ul. Kolejowej 41,
 - budynek portierni Zakładów Przetwórstwa Owocowego przy ul. Kolejowej 37,
 - budynek przemysłowy I - Zakładów Przetwórstwa Owocowego przy ul. Kolejowej 33/35,
- n) dom mieszkalny przy ul. Polnej 17,
- o) budynek publiczny - siedziba Urzędu Miasta i Gminy przy ul. Przemysłowej 10,
- p) zajazd, obecnie dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 6,
- q) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 8,
- r) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 10,
- s) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 12,
- t) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 18,
- u) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 26,
- v) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 28/28a,
- w) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 30,
- x) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 32,
- y) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 36 i 38,
- z) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 40 i 40a,
- aa) część zespołu budowlanego cukrowni przy ul. Przemysłowej 34:
- willa właściciela, ob. dom mieszkalny,
 - budynek dyrekcji,
 - budynek remizy, obecnie biura i remiza,
 - budynek wagi, obecnie budynek mieszkalny,
 - budynek pras wysłodowych,
 - budynek małej kotłowni,
 - budynek wapniarni,
 - budynek wysłodów suszonych,
 - budynek kotłowni,
 - budynek wagi kolejowej,
 - budynek mieszkalny – stolarnia,
 - budynek magazynu cukru,
- bb) budynek administracyjny przy ul. Przemysłowej 36,
- cc) budynek przemysłowy II ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
- dd) budynek przemysłowy III ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
- ee) budynek przemysłowy IV ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
- ff) budynek przemysłowy V ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
- gg) budynek przemysłowy VII ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
- hh) budynek przemysłowy VIII ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,

- ii) budynek przemysłowy IX ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
 - jj) budynek przemysłowy X ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
 - kk) transformator ZMCiK, przy ul. Przemysłowej 40,
 - ll) budynek administracji, ob. ambulatorium przy ul. Przemysłowej 40,
 - mm) budynek administracji ZMCiK przy ul. Przemysłowej 40,
 - nn) zespół budowlany rzeźni przy ul. Sportowej 17:
 - budynek zarządcy rzeźni, obecnie dom mieszkalny,
 - budynek rzeźni – ubojnia,
 - budynek gospodarczy,
 - brama,
 - oo) dom mieszkalny, ob. plebania przy ul. Wałowej 44;
 - pp) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 46;
 - qq) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 48;
 - rr) dom mieszkalny przy ul. Wałowej 50;
 - ss) budynek przemysłowy - mleczarnia przy ul. Wałowej 46;
 - tt) część zespołu założenia Królewskiego Seminarium Ewangelickiego przy ul. Wojska Polskiego 3:
 - szkoła – dawne Królewskie Ewangelickie Seminarium,
 - budynek przy ul. Wojska Polskiego 3a,
 - park – zieleń ogrodowo-parkowa,
 - uu) dom mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 1,
 - vv) dom mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 5;
- 6) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków:
- a) willa – pałac fabrykanta, obecnie internat przy ul. Bolesława Chrobrego 11 – decyzja z dnia 30.12.1992 r. nr A/5180/1382/Wł;
 - b) willa – pałac fabrykanta, obecnie internat przy ul. Bolesława Chrobrego 12 – decyzja z dnia 30.12.1992 r. nr A/5179/1381/Wł;
 - c) część zespołu klasztornego przy ul. Kolejowej 27b:
 - Kościół klasztorny Krzyżowców, ob. paraf. p.w. św. Piotra i Pawła - decyzja z dnia 30.03.1965 r. nr A/1748/1263,
 - Klasztor Krzyżowców, ob. Towarzystwo Chrystusowe – decyzja z dnia 30.03.1965 r. nr A/1748/1263;
 - d) część zespołu budowlanego cukrowni przy ul. Przemysłowej 34:
 - budynek pakowni cukru – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek produktowni – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek surowni i filtracji – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek biura technicznego – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek krajalnicy – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek płuczki buraków – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7,
 - budynek suszarni cukru – decyzja z dnia 12.07.2005 r. nr 544/A/05/1-7;
- 7) dla obiektów wymienionych w pkt 5 i 6 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać/odtworzyć oryginalną lub zrealizować stylizowaną na oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) z zastrzeżeniem lit. f, 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,
 - f) dla obiektów wymienionych w pkt 6, figurujących w rejestrze zabytków obowiązują przepisy odrębne,
 - g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - h) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
 - i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - j) reklamy, szyldy lub inne tablice reklamowe należy dostosować do indywidualnego charakteru budynku w zakresie formy i lokalizacji na elewacji;
- 8) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 8 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;
- 10) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
- a) 9/63/9-28 AZP:
 - ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej, datowany na okres wpływów rzymskich późny,
 - osada datowana na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza – on XIV-XVI,
 - b) 10/64/90-28 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na pradzieje,
 - ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze,
 - c) 11/12-91-28 AZP:
 - ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze – on XIV-XVI,
 - d) 21/6/90-29 AZP - ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze,
 - e) 20/4/90-28 AZP - ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia / epokę brązu I;
- 11) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 10 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDZ, 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) w granicach określonych na rysunku planu występuje Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzebińskie”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) **7MW/U, 7ZP, 9ZP, 19R, 14KDW**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) **31MN, 21MN/U, 4MM, 4MW, 7MW/U, 6U/P, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 6R, 19R, 1KK, 14KDW, 16KDD**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia ustalone w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych oraz pozostałe, wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 4) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM i MW/MN/U:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 400 m²,
 - szeregowej - 250 m²;
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/MN/U, MW/U, U i U/P,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U i MW/MN/U,
 - d) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolem U/P,
 - e) 2500 m² dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 3000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - g) 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,

- h) 5000 m² dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w ramach terenów oznaczonych symbolami U/P, P/U, R/Efw,
 - i) 2 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek budowlanych 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) 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - e) 40 dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 40 dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - g) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - h) 50 m dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w ramach terenów oznaczonych symbolami U/P, P/U, R/Efw,
 - i) 2 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70 do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż 2 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 2 metry.

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

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów;
- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 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;
- 3) w strefie kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonej w odległości 15 metrów od osi gazociągu w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 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;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych przeznaczeniach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **1R/ZN** i **2R/ZN**.

§ 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, U/P, 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.

§ 16. 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.

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

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

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

§ 19. 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, oraz w celu powiększenia istniejących działek lub regulacji ich granic.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 35MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, 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 30%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów, a maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 6) dla terenów od 32MN do 35MN ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów, a maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 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 dopuszcza się dowolny materiał i kolor przykrycia, 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.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu **31MN** położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **28MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 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 0,8;
- 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, a maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 6) dla terenów od **17MN/U**, **18MN/U** ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów, a maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 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 dopuszcza się dowolny materiał i kolor przykrycia, 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.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu **21MN/U** położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni 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.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej oznaczone symbolami od 1MM do 4MM.

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: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „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 strefy „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 strefy „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 strefy „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.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu **4MM** położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami od **1MW/MN/U** do **12MW/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: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, parkingi, garaże, wiaty rowerowe;
- 3) w zakresie zabudowy mieszkaniowej dla terenów **11MW/MN/U**, **12MW/MN/U** lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 4) w zakresie zabudowy usługowej z wyłączeniem terenu **9MW/MN/U**, zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych;
- 5) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się 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) dla terenu **12MW/MN/U** zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 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 2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 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, oznaczone symbolami od **1MW** do **4MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków mieszkalnych, dojścia i dojazdy, 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;
- 7) dla terenu **1MW** ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza w ramach istniejącego dachu;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „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 strefy „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 12, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „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 strefy „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.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu **4MW** położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MW/U** do **7MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, 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 25%;
- 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;
- 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, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym,
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu 7MW/U położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 16U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 3) z wyłączeniem terenów 6U i 11U, zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 4) na terenach 14U i 15U zakazuje się obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) z wyłączeniem terenu 2U, zakazuje się nowych 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) z zastrzeżeniem pkt 6, maksymalną wysokość zabudowy ustala się 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) 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) dojazd do terenu 12U należy zapewnić przez teren 10MW/MN/U.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem 1Uo.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, 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 70%;

2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,4;

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 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.

§ 29. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczone symbolami od **1U/P** do **7U/P**.

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: dojścia i dojazdy, 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 wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych;

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 1,2;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

5) z zastrzeżeniem pkt 6, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 18 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 trzy;

8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

9) 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, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu **6U/P** położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 5) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 6) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 8) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej i usługowej, oznaczone symbolami od **1P/U** do **3P/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: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, 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 15%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenu **2P/U** maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 30 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów **1P/U** i **3P/U** maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 metrów;
- 7) w przypadku wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 8 metrów;
- 8) dla części terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów płaskich lub dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 20°, z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych ustala się obowiązek krycia dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla części terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej 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, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 31. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej i usługowej, oznaczone symbolami **4P/U**, **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: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, 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 15%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 18 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla części terenu **4P/U** położonego poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 25 metrów;
- 7) w przypadku wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 8 metrów;
- 8) dla części terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów płaskich lub dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 20°, z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych ustala się obowiązek krycia dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla części terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej 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, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

§ 32. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **1RU** do **4RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, rolnicze składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy, dojścia i dojazdy, obiekty związane z obsługą rolnictwa.
- 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 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) 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 lub czarnym.

§ 33. 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: dojścia i dojazdy, 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 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 34. 1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami **1ZD, 2ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ogrody działkowe, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: altany działkowe, dojścia i dojazdy, 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 lub czarnym.

§ 35. 1. Ustala się teren rolniczy z dopuszczeniem farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem **1R/Efw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, dojścia i dojazdy, 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.

§ 36. 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, zieleni urządzonej.

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

- 1) w przypadku terenów **1E** i **3E** nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 25 metrów;
- 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 lub czarnym.

§ 37. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone symbolami od **1G** do **3G**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci gazowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 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 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 38. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **1K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 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 8 metrów;

- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 39. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolami od **2K** do **4K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia obsługi oczyszczalni ścieków.

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

- 1) w przypadku terenu **3K** nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 41. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczone symbolami od **1KSp** do **4KSp**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: parkingi, garaże.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, 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 100%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,5;

- 4) dopuszcza się 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 42. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji samochodowej – stacje paliw, oznaczone symbolami **1KSs**, **2KSs**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: stacje paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parkingi, obiekty związane z obsługą stacji 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 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 43. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami od **1ZI** do **4ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na zieleni.

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%.

§ 44. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **12ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleni urządzonej, 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%.

§ 45. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **16WSc**.

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

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 wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 46. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **1WSz** i **2WSz**.

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

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

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

§ 47. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **19R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zadrzewienia, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne.

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 rolnicze objęte formami ochrony przyrody, oznaczone symbolami **1R/ZN** i **2R/ZN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny istniejących upraw rolnych, łąki;
- 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 obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 49. 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 budynków;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, w tym piesza i rowerowa, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, dworzec kolejowy w ramach istniejących budynków.

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

- 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi, przewozu osób i rzeczy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowli i budynków, o których mowa w pkt 2 ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 5) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) zakazuje się realizacji budynków blaszanych;
- 11) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „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;
- 12) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „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.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: dla części terenu położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków podpiwniczonych;
- 2) realizacja kondygnacji nadziemnych budynków wyłącznie ponad poziomem wód powodziowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy stosować materiały wodoodporne, dostosowane technologicznie do zagrożenia,
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem zabezpieczenia przed uszkodzeniem w czasie zalania.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolami od **1KDG** do **3KDG**. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 52. 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 urządzona.

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.

§ 53. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 54. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **18KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 55. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **37KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) dla terenów **1KDW, 2KDW, 6KDW, 7KDW**, od **10KDW** do **15KDW, 17KDW, 19KDW**, od **21KDW** do **23KDW, 25KDW**, od **28KDW** do **37KDW** ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **26KDW, 27KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **5KDW, 8KDW, 9KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4KDW, 16KDW, 20KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **3KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **24KDW, 18KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 56. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami **1KPJ, 2KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

§ 57. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami od **1KP** do **4KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi piesze;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 58. 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%.

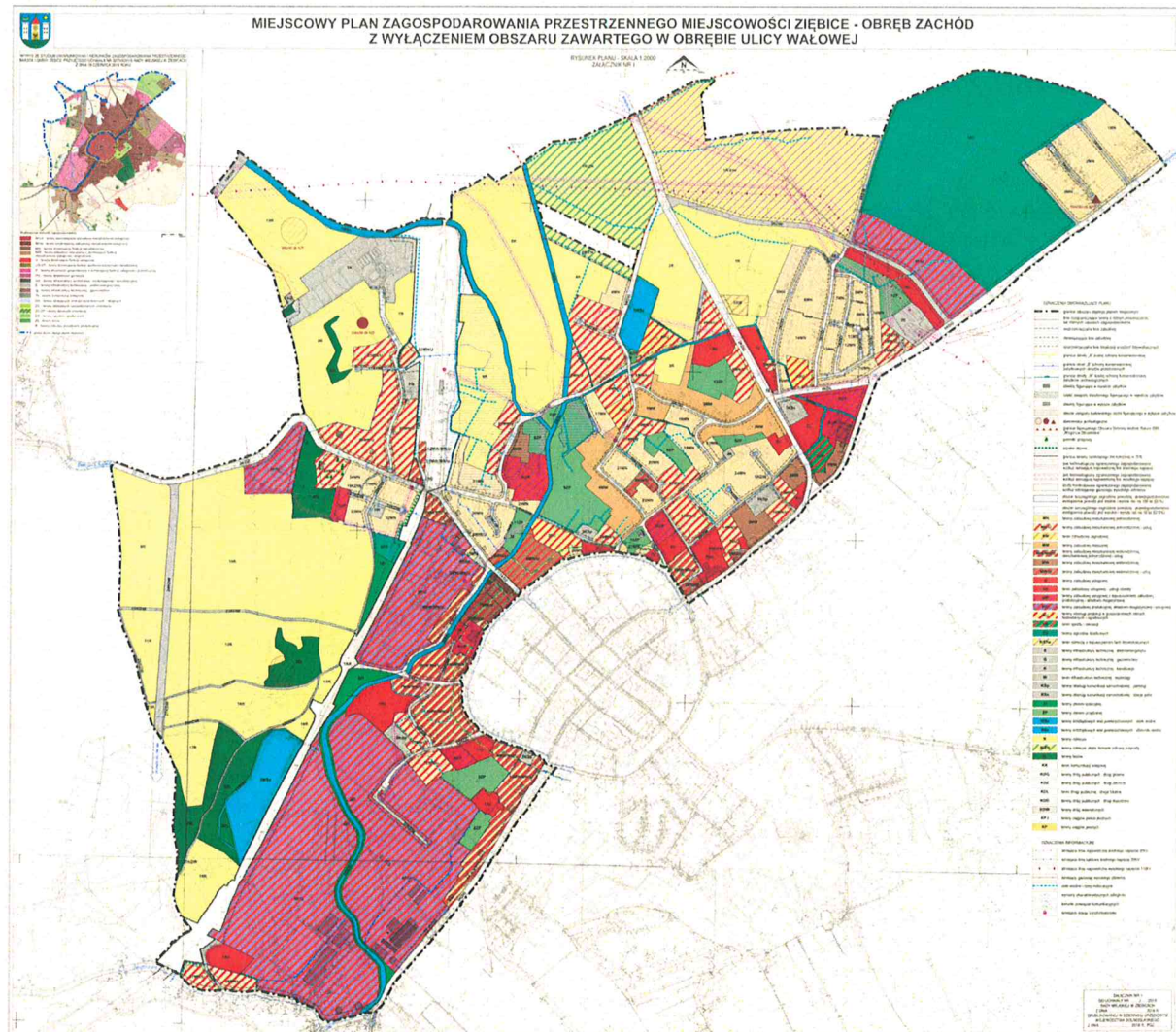
§ 59. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

RADCA PRAWNY

mgr Maciej Piwacz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 27 czerwca 2019 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg głównych, zbiorczych i lokalnych oraz budowy lub modernizacji dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 27 grudnia 2018 r. do 23 stycznia 2019 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 1 pismo od mieszkanki miasta (wraz z podpisami mieszkańców popierających wniosek) z dnia 07.02.2019 r. zawierające uwagę, która została uwzględniona w całości.

2. Do ponownie wyłożonego, od 1 kwietnia 2019 r. do 22 kwietnia 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło:

- 1) pismo od mieszkańca miasta z dnia 09.04.2019 r. zawierające uwagę w formie opisu zamierzeń inwestycyjno-budowlanych, uwzględnioną w całości.
- 2) pismo od Dino Polska S.A. z dnia 25.04.2019 r. zawierające jedną uwagę, która nie została uwzględniona. **W zakresie nieuwzględnionej przez Burmistrza Ziębic uwagi, Rada Miejska w Ziębicach postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:** *Ad. Pismo nr 2. Treść uwagi: Po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w nawiązaniu do ustaleń ze spotkania w Państwa Urzędzie, firma Dino Polska S A z siedzibą w Krotoszynie ul. Ostrowska 122, wnioskuję o zmianę następujących zapisów dla terenu 3U Uchwały Nr /.../2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice-obręb zachód z wyłączeniem obszaru w obrębie ulicy Wałowej §27 pkt3 ppkt 8: - „zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych” - można dopisać z wyjątkiem terenu 3U, bądź: dopuszcza się realizację blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych na terenie 3U. Budynek handlowo-usługowy Dino posiada blaszaną wiatę z tyłu budynku przy strefie dostaw. Chcielibyśmy zachować standard i dlatego wnioskujemy o zmianę zapisu. Uwaga pozostaje nieuwzględniona* Uzasadnienie: Po analizie standardowych koncepcji zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów handlowo-usługowych „Dino” podjęto decyzję o uniemożliwieniu blaszanej dobudowy do potencjalnej realizacji obiektu na omawianym terenie. Zapis o zakazie realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych jest ustaleniem celowym dla całego obrębu.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej sporządzony został na podstawie uchwały Nr 214/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o nowo obowiązujące Studium Miasta i Gminy Ziębice z 2018 r.
3. Projektem planu objęto obszar obrębu Zachód miasta Ziębice z wyłączeniem ścisłego centrum miasta, ograniczony od wschodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysławą, od południa także ulicą Przemysławą, a od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta. Obszar ten pokrywa około 404 ha powierzchni miasta.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń 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., uwzględniając kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów, a także możliwości wynikających z ogólnych zasad dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, ograniczonego od wschodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysławą, od południa także ulicą Przemysławą, a od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta, Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 214/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej. Burmistrz Ziębic obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wpłynęło 6 wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Z wniosków od osób prywatnych pozytywnie rozpatrzono 4 wnioski, pozostałe 2 wnioski zostały rozpatrzone negatywnie. Rozpatrzenie negatywne pierwszego z wniosków związane jest z niezgodnością wnioskowanego przeznaczenia terenu z zapisami Studium Miasta i Gminy Ziębice oraz występowaniem Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000. Drugie negatywne rozpatrzenie wynika z ochrony istniejącego charakteru osiedla mieszkaniowego poprzez niedopuszczenie potencjalnie konfliktowej funkcji.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. W toku analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy zdecydowano o wyłączeniu z granic opracowania części obszaru znajdującego się w graniach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie”. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ziębicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Zdecydowano się na ponowne opiniowanie w zakresie korekty ustaleń dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz terenów kolejowych. Ponowienia uzgodnień wymagały ustalenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz zapisy konserwatorskie dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt planu wraz z prognozą ostatecznie został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów

leśnych na cele nieleśne.

W dniu 18 grudnia 2018 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 27 grudnia 2018 r. do 23 stycznia 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ziębicach. W dniu 14 stycznia 2018 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została pozytywnie rozpatrzona przez Burmistrza Ziębic.

Następnie, w dniu 22 marca 2019 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 1 kwietnia 2019 r. do 22 kwietnia 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach. W dniu 8 kwietnia 2019 r. została przeprowadzona kolejna dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do ponownie wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, z których tylko jedna została rozpatrzona pozytywnie przez Burmistrza Ziębic. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Ziębicach.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**
poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**
poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- **walory ekonomiczne przestrzeni;**
poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej.
- **prawo własności;**
poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej

(wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wyłączenie części obszaru opracowania z możliwości zabudowy, wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej w celu intensyfikacji tkanki urbanistycznej w granicach administracyjnych miasta;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji kołowej oraz wprowadzenie terenów ciągów pieszych wewnątrz istniejących i planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy na

terenach rolniczych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w nowo opracowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice, która została opracowana we wrześniu 2016 r. i przyjęta w dniu 29 września 2016 r. uchwałą Nr 156/VII/2016 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Ziębice. Analiza wykazała, że obszar gminy Ziębice posiada niski wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd należy sukcesywnie realizować nowe plany miejscowe dla całych obrębów. Dodatkowo ustalono, że obecnie obowiązujące studium wymaga kompleksowej aktualizacji, która powinna być wykonana już w trakcie procedowanej zmiany studium dla całego obszaru gminy Ziębice. Nowe Studium zostało przyjęte 28 czerwca 2018 r. uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

Jednocześnie w harmonogramie oceny aktualności wskazano, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej jest jednym z opracowań, których rozpoczęcie zaplanowano na 2016/2017 rok. W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, związane z wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensować może opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego miasta, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych i adiacenckich wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.

BURMISTRZ ZIEBIC
M. Szpilarewicz
Mariusz Szpilarewicz

