

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 27 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ziębice – obręb Nieszków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 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 212/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice - obręb Nieszków, Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

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

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MW/U;
- 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 7) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej lub składowo-magazynowej, oznaczony symbolem U/P;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;

- 10) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 11) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 13) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciekł wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 14) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
- 15) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 16) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 18) tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolem KDG;
- 19) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 20) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w obrębie Nieszków - gmina Ziębice;
- 7) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) granica terenu zamkniętego linii kolejowej nr 276;
- 10) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 11) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii najwyższego napięcia;
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 14) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

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

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „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,
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków;
- 12) „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 linie zabudowy 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 nieprzekraczalną linię 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 nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy i wysokości budynku oraz formy dachu zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 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,
- b) 1,2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej,
- d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
- e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usług sportu i rekreacji,
- f) 1 stanowisko postojowe na każdych 2 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej,
- g) 1 stanowisko postojowe na każdego 1 zatrudnionego w ramach zabudowy składowo-magazynowej;
- 10) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 5) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach jednostek elementarnych U, U/P obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 9) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN, 3MN/U, MW, MW/U, US, W zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) na terenach jednostek elementarnych 1MN/U, 2MN/U, MM, U, U/P, E zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się dwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiące część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice oraz historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Nieszków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - d) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - budynki murowane,
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiedniej zabudowie historycznej - wymagane elewacje tynkowane lub ceramiczne,
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - e) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - g) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - h) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
 - a) zajazd - obecnie dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 45,
 - b) dom mieszkalny przy ul. Przemysłowej 47,
 - c) dom mieszkalny w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6,
 - d) obora I w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a,
 - e) obora II w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a,
 - f) stodoła w zespole zabudowań przy ul. Pilichowskiej 6a;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - b) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać/odtworzyć oryginalną lub zrealizowaną na oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - e) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,

f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

5) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:

a) 1/11/91-28 AZP:

- osada ludności KCW datowana na okresu neolitu,
- osada ludności KPL datowana na okres neolitu,
- osada ludności kultury łużyckiej – nieokreślony okres datowania,
- osada datowana na okres wczesnego średniowiecza,

b) 4/28/91-28 AZP:

- osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu,
- osada datowana na epokę pradziejów,

c) 5/26/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany prawdopodobnie na okres neolitu,
- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
- osada datowana na wczesne średniowiecze,

d) 6/29/91-28 AZP – ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,

e) 7/30/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
- ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, datowany na okres wpływów rzymskich (późny),

f) 8/31/91-28 AZP:

- osada datowana na okres neolitu,
- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów;

g) 9/32/91-28 AZP – osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu;

h) 9/56/91-28 AZP – osada datowana na okres pradziejów,

i) 10/33/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres neolitu,
- osada ludności kultury łużyckiej, datowana na okres epoki brązu,
- osada ludności kultury przeworskiej, datowana na okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów – faza C2-D,
- osada datowana na okres pradziejów;

j) 11/34/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres epoki brązu,
- ślad osadnictwa datowany na okres wpływów rzymskich – faza D,
- ślad osadnictwa datowany na okres wczesnego średniowiecza IX-X,

k) 12/35/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
- ślad osadnictwa datowany na okres późnego średniowiecza – on XIV-XVI,

l) 13/36/91-28 AZP:

- ślad osadnictwa datowany na okres pradziejów,
- ślad osadnictwa datowany na okres wczesnego średniowiecza IX-X,

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

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) teren oznaczony symbolem **16R** narażony na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 3) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w obrębie Nieszków - gmina Ziębice, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 4 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) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,

- b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/U, U i U/P,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U,
 - d) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - e) 2500 m² dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 2 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:
- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U, MM, MW/U, U i U/P,
 - c) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U,
 - d) 40 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - e) 50 dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - f) 2 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70 do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż 2 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 2 metry.

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

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

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 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 połaci 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.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12° dla których nie ustala się materiału pokrycia, lub dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów jednospadowych, dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) dla terenu 3MN/U, w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach 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;
- 9) 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;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, 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;

- 11) 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.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 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, wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków mieszkalnych, 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 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, 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;
- 9) 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;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, 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;
- 11) 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.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **1MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów lub ich części położonych w granicach 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;
- 7) 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;
- 8) 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.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, 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 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,20;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 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 9 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, grafitowym lub czarnym.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, 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 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;

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

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

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

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

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

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

§ 32. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od **1WSz** do **5WSz**.

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 lokalizację obiektów gospodarki i rekreacji wodnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników wodnych.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zadrzewienia, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

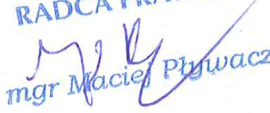
- 1) dla terenów **3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDW, 2KDW, 4KDW** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 25 m, zgodnie z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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

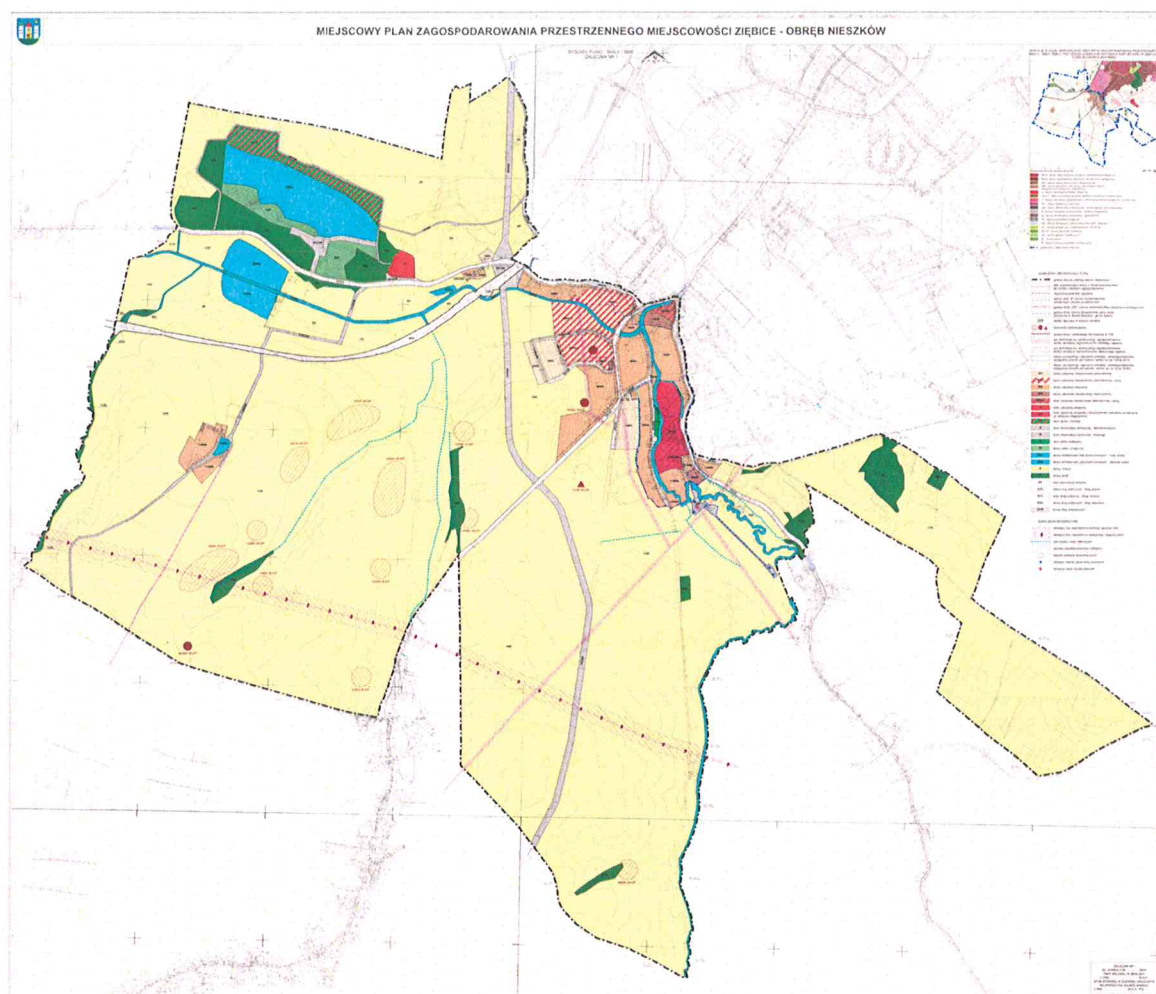
§ 40. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

RADCA PRAWNY

mgr Maciej Pływacz

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 Nieszków, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg zbiorczych oraz budowy lub modernizacji dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ 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 Nieszków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo od mieszkańca miasta z dnia z dnia 06.02.2019 r. zawierające jedną uwagę, uwzględnioną 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 Nieszków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Nieszków sporządzony został na podstawie uchwały Nr 212/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Nieszków.
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 Nieszków miasta Ziębice i ograniczony jest granicami obrębów Zachód i Wschód oraz granicami administracyjnymi miasta. Obszar ten pokrywa około 606 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 Nieszków miasta Ziębice, ograniczonego granicami obrębów Zachód i Wschód oraz granicami administracyjnymi miasta, Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 212/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Nieszków. 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 wpłynęły 3 wnioski od osób prywatnych oraz 8 wniosków od instytucji. Ostatecznie, wszystkie wnioski od instytucji i osób prywatnych zostały rozpatrzone pozytywnie.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. 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. Ponownienia uzgodnień wymagał projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 385 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 Miejskiego 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 nie wpłynęły uwagi, w związku z czym 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 Nieszków 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 stanowić będą 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 może zrekompensować 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

