



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 września 2013 r.

Poz. 4974

UCHWAŁA NR XLVII/74/2013 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strąkowa w gminie Ząbkowice Śląskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013, poz.594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XI/36/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 6 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą Nr XXV/12/2012 z dnia 23 lutego 2012 roku, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, przyjętego uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 02 czerwca 2010 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strąkowa w gminie Ząbkowice Śląskie, zwany dalej planem, obejmuje obszar całego obrębu geodezyjnego wsi Strąkowa. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy na terenach innych niż otwarta przestrzeń rolnicza ze względu na brak przedmiotu ustaleń,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m i nie zachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7 m od jej nawierzchni, części podziemnych obiektów budowlanych, ulic wewnętrznych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek lub budynki w zewnętrznym obrysie ich ścian zewnętrznych na poziomie parteru;
- 3) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;

- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 8) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 9) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, składający się z 4-ch części, oznaczonych jako:

- 1) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:5000,
- 2) załącznik graficzny nr 2 w skali 1:2000
- 3) załącznik graficzny nr 3 w skali 1 : 1000
- 4) załącznik graficzny nr 4 w skali 1:1000

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym w skali 1:5000;
- 2) granice opracowań planu w skalach 1:2000 i 1:1000;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole identyfikujące tereny;
- 6) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
- 7) przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) pas techniczny planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV (15+15m)
- 9) obszary przeznaczone na zbiorniki przeciwpowodziowe;
- 10) obszary wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych;
- 11) przebieg instalacji zapobiegającej zalaniu w wypadku wystąpienia powodzi;
- 12) obowiązek zapewnienia przepływu cieku wodnego;
- 13) obowiązujący pas zieleni izolacyjnej na terenie.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki graficzne nr 1, 2, 3 i 4, o których mowa w ust. 1 uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 5;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 6

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 50% powierzchni budynku przeznacza się na cele usług nieuciążliwych;
 - 3) zabudowa zagrodowa, przez co rozumie się pojedyncze budynki lub ich zespoły, w których co najmniej jeden budynek, lub jego część pełni funkcję mieszkalną i/lub agroturystyczną a pozostałe przeznaczone są na cele gospodarcze związane z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym również budynki przystosowane do chowu zwierząt.
 - 4) zabudowa zagrodowa z usługami, przez co rozumie się zabudowę zagrodową, w której poza funkcją mieszkaniową i rolniczą, na nie więcej niż 50% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków przeznacza się na cele usług nieuciążliwych;
 - 5) usługi nieuciążliwe, przez co rozumie się takie, które nie są zaliczone do mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko;
 - 6) usługi inne, przez co rozumie się usługi, które mogą oddziaływać na środowisko;
 - 7) usługi kultu religijnego;
 - 8) obsługa i produkcja rolna, przez co rozumie się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie chowu zwierząt przeznaczonych do uboju, w tym także metodami przemysłowymi, przetwórstwa rolno spożywczego, serwisu i obrotu urządzeniami i maszynami rolnymi a także innym nie należącym do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 9) terenowe urządzenia sportowe, przez co rozumie się urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, skyteparki i podobne obiekty sportowe usytuowane na wolnym powietrzu;
 - 10) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 11) zieleń, w tym: zieleń izolacyjna, zieleń urządzona i przydomowa na działkach;
 - 12) lasy i dolesienia, parki wiejskie/leśne;
 - 13) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe;
 - 14) wody stojące i płynące;
 - 15) użytki rolne bez zabudowy;
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczyć innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
 4. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych:
- 1) tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MN, MNR, MNRP i MNRU;
 - 2) tereny dopuszczające zabudowę usługową oznaczone w planie symbolem U, UT oraz UKR.

5. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust. 4, położonych w granicach planu miejscowego wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych poza granice nieruchomości, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wyznacza się obszary wskazane do pełnienia funkcji przyrodniczych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych;
- 2) zakazuje się prac ziemnych mających wpływ na zmianę istniejącej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się prowadzenia intensywnych upraw rolnych;
- 4) zakazów, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się w przypadku lokalizacji elementów nowej lub rozbudowy istniejącej publicznej sieci dróg i kolei oraz w przypadku realizacji urządzeń i obiektów służących zapobieganiu powodziom.
- 5) dopuszcza się prowadzenie ekstensywnych upraw rolnych;
- 6) dopuszcza się łąki i pastwiska;
- 7) dopuszcza się zadrzewienia i dolesienia;
- 8) dopuszcza się prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, z zachowaniem zakazów, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Na całym obszarze, o którym mowa w ust 1 nie dopuszcza się zabudowy innej niż służąca celom przeciwpowodziowym;

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, obowiązują na nim wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

2. Wyznacza się obszary, na których dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpowodziowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy innej niż służąca celom przeciwpowodziowym, o ile przepisy szczególne, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej;
- 2) wykorzystanie terenu inne niż pola uprawne lub sady podlega przepisom odrębnym.

3. W granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. Wyznacza się przebieg instalacji zapobiegającej zalaniu w wypadku wystąpienia powodzi, dla której ustala się:

- 1) konieczność zastosowania takich rozwiązań technicznych i terenowych aby zabezpieczyć przed podmywaniem i zalaniem konstrukcji pasa drogi w terenie KDG bezpośrednio przyległym do terenu zbiornika przeciwpowodziowego;
- 2) konieczność zastosowania takich rozwiązań technicznych i terenowych aby zabezpieczyć przed podmywaniem i zalaniem terenu zabudowy zagrodowej MNR.17;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.

2. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 1 oraz ich najbliższego sąsiedztwa może być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3. Ustala się ochronę obiektów zespołu dworskiego figurujących w ewidencji zabytków:

- 1) Strąkowa nr 20 – dwór,
- 2) Strąkowa nr 20 – magazyn w zespole dworskim

4. Prowadzenie robót budowlanych w wymienionych wyżej obiektach dopuszcza się na podstawie przepisów odrębnych,

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

6. Wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prowadzenia prac ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony ładu przestrzennego, ukształtowanie i lokalizacja budynków

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości;

2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do ulicy lub terenu o symbolu KDW lub Kg, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do ulicy lub terenu o symbolu KDW lub Kg.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się minimalną wielkość - 1200 m², dopuszcza się zmniejszenie działek do 1000 m² w uzasadnionych przypadkach wynikających z położenia; w tym działki narożne, plombowe itp.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej (MNR) ustala się minimalną wielkość działek – 2500m², dopuszcza się zmniejszenie działek do 1500 m² w uzasadnionych przypadkach wynikających z położenia; w tym działki narożne, plombowe itp.

5. Dla terenów zabudowy zagrodowej z usługami (MNRU) ustala się minimalną wielkość działek - 2500 m², dopuszcza się zmniejszenie działek do 1500 m² w uzasadnionych przypadkach wynikających z położenia; w tym działki narożne, plombowe itp.

6. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek odpowiednio:

- 1) na terenach MN – w przedziale 24 ÷ 30 m,
- 2) na terenach MNR, MNRU oraz MNRP – w przedziale 30 ÷ 50 m,
- 3) na terenach U – w przedziale 20 ÷ 35 m;
- 4) na terenach UT – w przedziałach 20 ÷ 100 m.

7. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90⁰, z tolerancją do 30%.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę główną, oznaczoną w planie symbolem **KDG**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dopuszcza się inną, wynikającą z uwarunkowań własnościowych;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników i ścieżek rowerowych w odległości od krawędzi zewnętrznej jezdni nie mniejszej niż 1,5 metra.

2. Wyznacza się drogi zbiorcze, oznaczone w planie symbolami **KDZ.1, KDZ.2, KDZ.3 i KDZ.4**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dopuszcza się inne, wynikające z uwarunkowań własnościowych;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie chodników i ścieżek rowerowych w odległości od krawędzi zewnętrznej jezdni nie mniejszej niż 1 metr;

3. Wyznacza się drogi lokalne, oznaczone w planie symbolami **KDL.1 i KDL.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających docelowo winna wynosić co najmniej 12 metrów;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie budowę chodników i ścieżek rowerowych także ciągu pieszo – rowerowego o szerokości co najmniej 2 metrów, o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu

4. Wyznacza się drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **KDD**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 metrów;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązują chodniki o nawierzchni utwardzonej po jednej lub obu stronach jezdni;
- 5) w przypadkach uzasadnionych brakiem wystarczającej ilości terenu dopuszcza się odcinkowe łączenie chodników i jezdni w ciągi pieszo jezdne z wyższym priorytetem dla ruchu pieszego.

5. Wyznacza się drogi wewnętrzne pierwszego typu, oznaczone w planie symbolami **1.KDW.1, 1.KDW.2, 1.KDW.3, 1.KDW.4, 1.KDW.5 i 1.KDW.6** w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić co najmniej 8 metrów;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) w przypadkach uzasadnionych brakiem wystarczającej ilości terenu dopuszcza się odcinkowe łączenie chodników i jezdni w ciągi pieszo jezdne.

6. Wyznacza się drogi wewnętrzne drugiego typu, oznaczone w planie symbolami **2.KDW.1, 2.KDW.2 i 2.KDW.3**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić co najmniej 6 metrów;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) na całej długości jezdni dopuszcza się łączenie ruchu pieszego i kołowego.

7. Wyznacza się teren drogi transportu rolnego i drogi gospodarczej pierwszego typu oznaczonej w planie symbolem **1.Kg.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 8 metrów;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, chodników o nawierzchni utwardzonej, pasów zieleni i zieleni izolacyjnej.

8. Wyznacza się teren dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych drugiego typu oznaczone w planie symbolami **2.Kg.1, 2.Kg.2 i 2.Kg.3**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 4,5 metra;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

9. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych trzeciego typu oznaczone w planie symbolami **3.Kg.1, 3.Kg.2, 3.Kg.3, 3.Kg.4, 3.Kg.5, 3.Kg.6, 3.Kg.7, 3.Kg.8, 3.Kg.9, 3.Kg.10, 3.Kg.11 i 3.Kg.12**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnym stanem władania;
- 2) dopuszcza się poszerzenie terenów dróg do szerokości nie większej niż 10 metrów w liniach rozgraniczających.
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

10. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

- 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
- 2) przebudowę skrzyżowań i zjazdów;
- 3) dopuszcza się umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów;
- 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

§ 11. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) na terenach dróg, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) na odcinku drogi głównej przebiegającej w granicach planu dopuszcza się nie więcej niż 2 nośniki o powierzchni powyżej 10m^2 oraz nie więcej niż 2 nośniki o powierzchni $2 \div 3\text{m}^2$,
 - b) łącznie na wszystkich odcinkach dróg klasy zbiorczej przebiegających w granicach planu dopuszcza się nie więcej niż 1 nośnik o powierzchni powyżej 10m^2 oraz 2 nośniki o powierzchni $2 \div 3\text{m}^2$,
 - c) łącznie na wszystkich odcinkach dróg klasy lokalnej przebiegających w granicach planu dopuszcza się 2 nośniki o powierzchni $2 \div 3\text{m}^2$,
 - d) na drogach kategorii innej niż wymienione w lit a) oraz b) nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych;
- 2) na terenach U oraz UT dopuszcza się nośniki o dowolnej powierzchni.
- 3) na terenach MN, MNR, MNRU, MNRP, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5m^2 ;
- 4) na pozostałych terenach zabrania się lokalizacji nośników reklamowych.
- 5) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na terenie zawartym w granicach załącznika graficznego nr 2/4 sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić pod terenami ulic, terenami KDW i Kg, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie z własnych ujęć na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
- 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń,
- 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 4) odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

4. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wymóg stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych ograniczających emisji substancji szkodliwych:

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
- 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
- 3) na obszarze zawartym w granicach załącznika graficznego nr 2/4, na wszystkich terenach innych niż R zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
- 4) w obrębie przestrzeni publicznych, terenów zabudowy i na terenach Ite z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych;
- 5) na obszarze zawartym w granicach załącznika graficznego ¼ i 2/4 dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych 20kV i niskiego napięcia 0,4kV, w przypadku zaistnienia kolizji z planowaną zabudową;
- 6) zezwala się na rozbudowę sieci elektroenergetycznych oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych;
- 7) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych 20/0,4kV dopuszcza się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, dla których zezwala się na sytuowanie w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

7. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg publicznych, terenach KDW i Kg w obszarze objętym planem.
- 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich.
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział 2

Ustalenia strefowe

§ 13. 1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna” oznaczoną symbolem **MN**.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi wymienione w § 4, ust. 1 pkt 5);
- 3) komunikacja;
- 4) zieleń;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
- 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 5) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące lub wbudowane;
- 7) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 9) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 10) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnej ceramiki, a także łupek.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, w przypadku występowania usług towarzyszących.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 14. 1. Ustala się strefę „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna” oznaczoną symbolem MNR.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług, zajmujących do 30% powierzchni budynków;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, zajmujących do 30% powierzchni budynków;
- 3) komunikacja;
- 4) zieleń;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta. Obiekty na działce należy sytuować z uwzględnieniem tych samych kierunków podstawowych;
- 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 5) dopuszcza się garaże wolno stojące i wbudowane w budynki o innej funkcji;
- 6) wymagana forma dachu budynków z funkcją mieszkalną: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 7) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 8) wymaganym pokryciem dachu budynku z funkcją mieszkalną jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnej ceramiki, dopuszcza się stosowanie łupka;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.45$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 dodatkowe miejsce w przypadku lokalizacji usługi towarzyszącej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 15. 1. Ustala się strefę „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem **MNRU**.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa zagrodowa z usługami;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 5) komunikacja;
- 6) zieleń;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
- 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 5) dopuszcza się garaże wolno stojące i wbudowane w budynki o innej funkcji;
- 6) wymagana forma dachu budynków z funkcją mieszkalną i usługową: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 7) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 8) wymaganym pokryciem dachu budynku z funkcją mieszkalną i usługową jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnej cerami, dopuszcza się stosowania łupka,

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.45$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 25 m^2 powierzchni usługowej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 16. 1. Ustala się strefę „Użytkowanie rolnicze” oznaczoną symbolem „**R**”.

2. Dla terenów należących do strefy „Użytkowanie rolnicze” ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na użytki rolne;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się tworzenie lokalnych zbiorników retencjonujących wodę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustala się strefę „Zieleń izolacyjna” oznaczoną symbolem **ZI**.

2. Dla terenów należących do strefy „Zieleń izolacyjna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zieleń izolacyjna;
- 2) ciągi piesze;

3) obiekty małej architektury.

3. Zakazuje się wznoszenia budynków i budowli.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 80% powierzchni terenu.

§ 18. 1. Ustala się strefę „Lasy i dolesienia” oznaczoną symbolem „**ZL**”.

2. Dla terenów należących do strefy „Lasy i dolesienia” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) lasy;

2) dolesienia.

3. Zakaz wznoszenia nowej zabudowy.

4. Dopuszcza się uzupełnienia drzewostanu.

§ 19. 1. Ustala się strefę „Zieleń urządzone” oznaczoną symbolem **ZU**.

2. Dla terenów należących do strefy „Zieleń urządzone” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zieleń urządzone;

2) obiekty małej architektury;

3) ciągi piesze;

4) place zabaw;

5) terenowe urządzenia sportowe;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków: zakazuje się wznoszenia nowych budynków.

4. Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 80% powierzchni działki.

5. Dopuszcza się wydzielenia wewnętrzne dla terenów wód stojących.

§ 20. 1. Ustala się strefę „Wody stojące” oznaczoną symbolem „**WS**”.

2. Dla terenów należących do strefy „Wody stojące” ustala się:

zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji zbiornika wodnego;

zakazuje się wznoszenia budynków;

zakazuje się dzielenie akwenów na mniejsze akweny;

dopuszcza się sytuowanie pomostów, kładek, oraz utwardzanie brzegów akwenów;

dopuszcza się scalanie wielu mniejszych akwenów w większe akweny.

§ 21. 1. Ustala się strefę „Wody płynące / ciek” oznaczoną symbolem „**W**”.

2. Dla terenów należących do strefy „Wody płynące / ciek” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) wody płynące,

2) ścieżki piesze i rowerowe.

3. Dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych pod warunkiem zapewnienia przepływu w niezminionej ilości wody przed i za przecięciem z drogą.

4. Zakazuje się sytuowania budynków.

§ 22. 1. Ustala się strefę „Park wiejski / leśny” oznaczoną symbolem „**PLW**”.

2. Dla terenów należących do strefy „Park wiejski / leśny” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) lasy;
- 2) dolesienia;
- 3) ścieżki piesze;
- 4) mała architektura.

3. Zakaz wznoszenia nowych budynków.

4. Dopuszcza się uzupełnienia drzewostanu.

Rozdział 3 **Ustalenia dla poszczególnych terenów**

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN.1 i MN.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 2.Kg.1 lub 2.Kg.2.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.3 i MN.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDD lub 1.KDW.1.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.5 i MN.6** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.3.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.7 i MN.8** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.4.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN.9** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.5 lub 2.KDW.3.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.10, MN.11** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.6.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 2.Kg.2 lub 2.Kg.3.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.2 lub 3.Kg.3.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.2 lub 1.KDW.3 lub 3.Kg.3.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNR.4 i MNR.6** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDD.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.5** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDL.1 lub KDD.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.7** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDL.1.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.8** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.2.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.9** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 2.KDW.2 lub 1.KDW.4.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.10** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.1.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.11** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Istniejący na przedmiotowym terenie obszar rekreacji i plac zabaw zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń służących tejże istniejącej funkcji towarzyszącej. Dla dopuszczonych obiektów i urządzeń, o których mowa, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 odpowiednio.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.2 lub 1.KDW.5 lub KDZ.1.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.12** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.1.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.13** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.5 lub 2.KDW.3.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.14** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 2.KDW.3 lub KDZ.1.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.15** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDZ.1 lub 1.KDW.6.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.16** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 1.KDW.6.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR.17** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna”

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie agroturystyki.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDG.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNRU.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1) dojazdy obowiązują od strony KDZ.2 lub 2.Kg.2 lub 2.Kg.3;

2) wejścia główne do budynków obowiązują od strony KDZ.2.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNRU.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony 2.KDW.1.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNRU.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KLD.1 lub 2.KDW.1 lub KDZ.2.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNRU.4 i MNRU.5** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1) dojazdy obowiązują od strony KDZ.1;

2) wejścia główne do budynków obowiązują od strony KDZ.1.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

usługi;

zieleni;

komunikacja;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

pionowy wymiar budynków nie może być większy niż 12 metrów;

obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

wprowadza się zakaz stosowania: siddingu, jako materiału wykończeniowego ścian zewnętrznych;

wymagana forma dachu: dach płaski lub dwuspadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 40° ;

dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;

wymagany pokryciem dachu dla zabudowy usługowej jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w tym tłoczone na wzór dachówki arkusze blachy, w czarnym, lub naturalnym ceglastym kolorze, nie dotyczy dachów płaskich;

dojazdy obowiązują od strony KDZ.2;

wejścia główne do budynków obowiązują od strony KDZ.2.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.6$;

obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 65% powierzchni działki;

powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.

4. Na terenie U.1 dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej towarzyszącej prowadzonej na terenie działalności usługowej, wszystkie wymogi, o których mowa wyżej odnosić się muszą także do obiektu bądź lokalu mieszkalnego.

5. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 .

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki i budowle kultu religijnego;
- 2) parkingi;
- 3) zieleni;

2. Dopuszcza się wznoszenie samodzielnych budynków mieszkalnych mieszczących do 2 mieszkań, oraz przeznaczenie w nich do 25% powierzchni na cele usługowe, związane z obsługą administracyjną parafian.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) wejścia główne do budynków i dojazdy obowiązują od strony KDL.1;
- 2) pionowy wymiar budynków nie może być większy niż 15 metrów;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania: sidingu, płyt warstwowych oraz innych z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian zewnętrznych;
- 4) nie ustala się wymaganej formy dachu;
- 5) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam materiał pokryciowy dachu;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.5$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 na każde mieszkanie, 1 miejsce na każde 40 m^2 powierzchni wydzielonej na cele mieszkalne z budynku o innej funkcji oraz dodatkowe 2 miejsca parkingowe.

6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej obiekty, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty obsługi ruchu turystycznego, w tym w szczególności: usługi hotelowe, gastronomiczne,;
- 2) obiekty rekreacji zbiorowej;
- 3) inne, związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń;
- 6) obiekty małej architektury.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) wejścia główne do budynków i dojazdy obowiązują od strony KDG;
- 2) pionowy wymiar budynków nie może być większy niż 12 metrów;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania: sidingu, płyt warstwowych oraz innych z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian zewnętrznych;
- 4) wymagana forma dachu: dach płaski, w przypadku stosowania architektury współczesnej lub kalenicowy, dwu- lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 45° w przypadku stosowania architektury regionalnej, związanej z Przedgórzem Sudeckim;
- 5) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam materiał pokryciowy dachu;

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce / 1 pokój hotelowy, lub 1 miejsce / 25 m^2 powierzchni usług;

5. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej obiekty, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.25$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNRP** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) obsługa i produkcja rolna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń;
- 5) obiekty małej architektury.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) wejścia główne do budynków i dojazdy obowiązują od strony KDZ.1;
- 2) pionowy wymiar budynków nie może być większy niż 15 metrów;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 4) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
- 5) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;
- 6) dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;

- 7) dopuszcza się garaże wolno stojące i wbudowane w budynki o innej funkcji;
- 8) wymagana forma dachu budynków: płaski lub dwuspadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 9) wymaganym pokryciem dachów jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglastym kolorze, warunek nie dotyczy dachów płaskich;
- 10) nie dopuszcza się stosowania do wykończania dachów innych niż płaskie następujących materiałów:
 - a) papy,
 - b) płyt warstwowych,
 - c) blachy innej niż w arkuszach imitujących dachówkę o kolorze ceglastym lub czarnym,
 - d) słomy,
 - e) płyt i elementów z tworzyw sztucznych;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.45$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie, 1 miejsce na każde 15 m^2 powierzchni biurowej oraz 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni produkcyjnej.

6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

7. Uciążliwość wywołana przez prowadzoną działalność nie może wykraczać poza granice terenu, o którym mowa w ust. 1.

8. na terenie występują 2 obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, wszelką działalność inwestycyjną wobec przedmiotowego terenu (MNRP) należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU.1 i ZU.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zieleń urządzona”.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI.1 i ZI.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zieleń izolacyjna”.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL.1 i ZL.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Lasy i dolesienia”.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**SRK**” ustala się przeznaczenie: składowisko odpadów do rekultywacji w kierunku rolno - leśnym.

2. Na terenie obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

4. Zezwala się po zakończeniu rekultywacji na wykorzystanie terenu dla rekreacji terenowej z możliwością realizacji urządzeń terenowych oraz obiektów małej architektury..

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PLW.1 i PLW.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Park wiejski / leśny”.

§ 58. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **WS.1 do WS.6** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Wody stojące”.

§ 59. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **W.1 do W.19** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Wody płynące / ciekł”.

§ 60. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **R.1 do R.31** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Użytkowanie rolnicze”.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITe** ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę zapewniającą prawidłowe działanie sieci elektroenergetycznej taką jak: stacje transformatorowe, rozdzielcze itp.;
- 2) dopuszcza się zabudowę na całym terenie.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 62. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, Kg;
- 2) 30 % dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNR, MNRU, MNRP, U, UT, UKR, ZI, ZL, PLW, WS i ZU;

§ 63. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

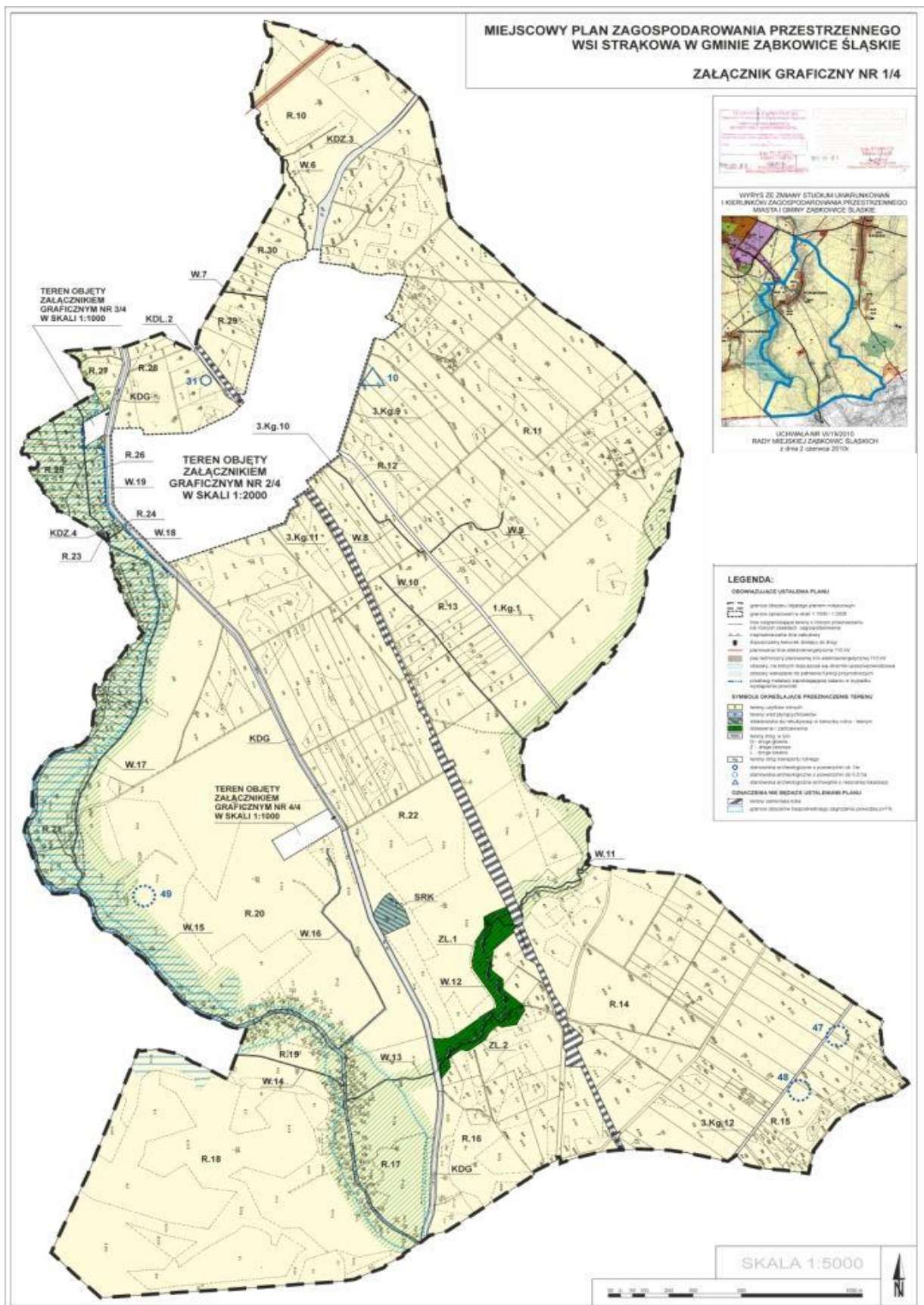
- 1) drogę główną, oznaczoną w planie symbolem KDG;
- 2) drogi zbiorcze, oznaczone w planie symbolami KDZ;
- 3) drogi lokalne, oznaczone w planie symbolami KDL;
- 4) ulice dojazdową, oznaczoną w planie symbolem KDD;
- 5) ulice wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami KDW;
- 6) tereny zieleni, oznaczone w planie symbolami PLW.1, PLW.2, ITe, ZI.1, ZU.1 oraz ZU.2;

§ 64. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich

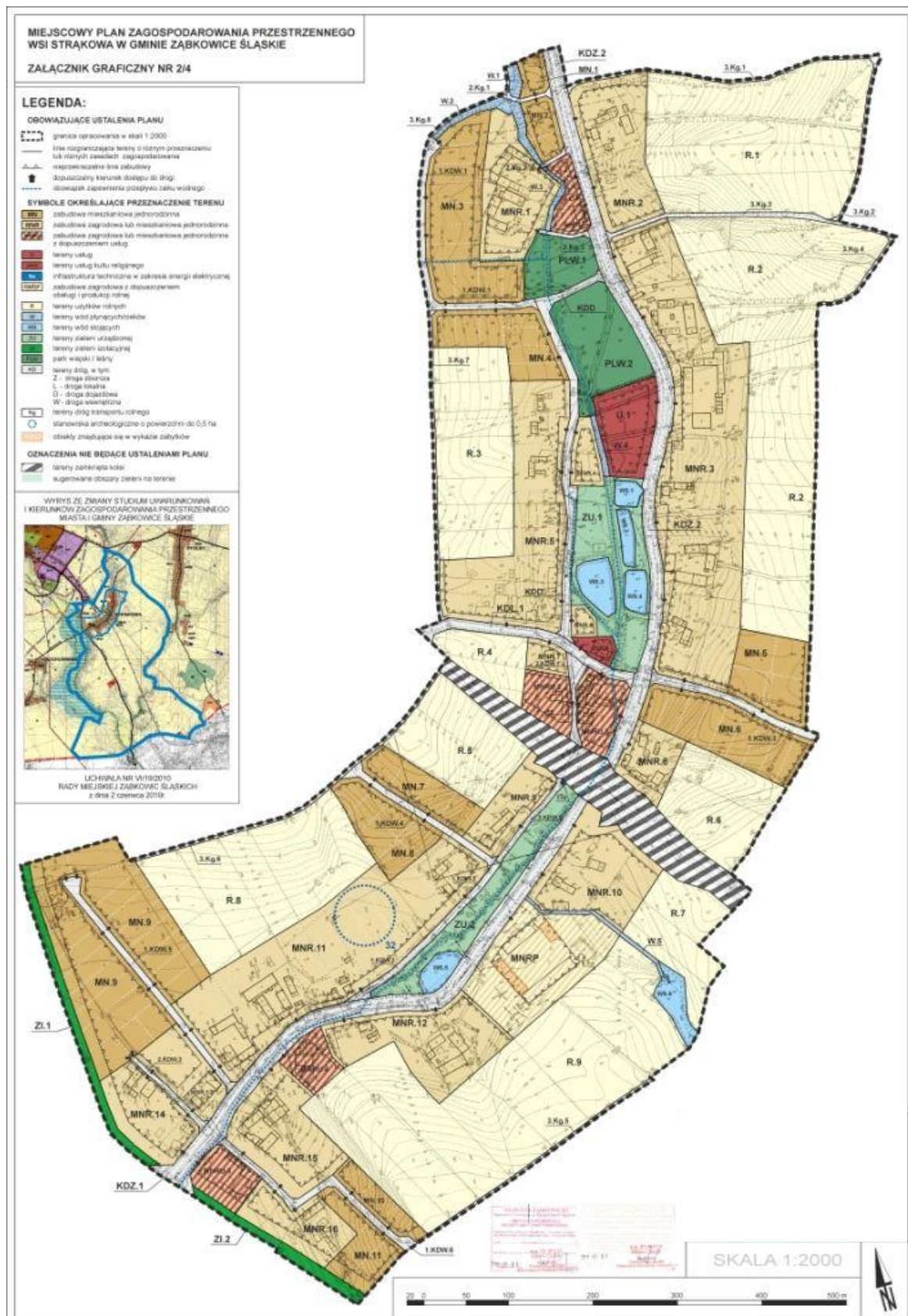
§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Dominik

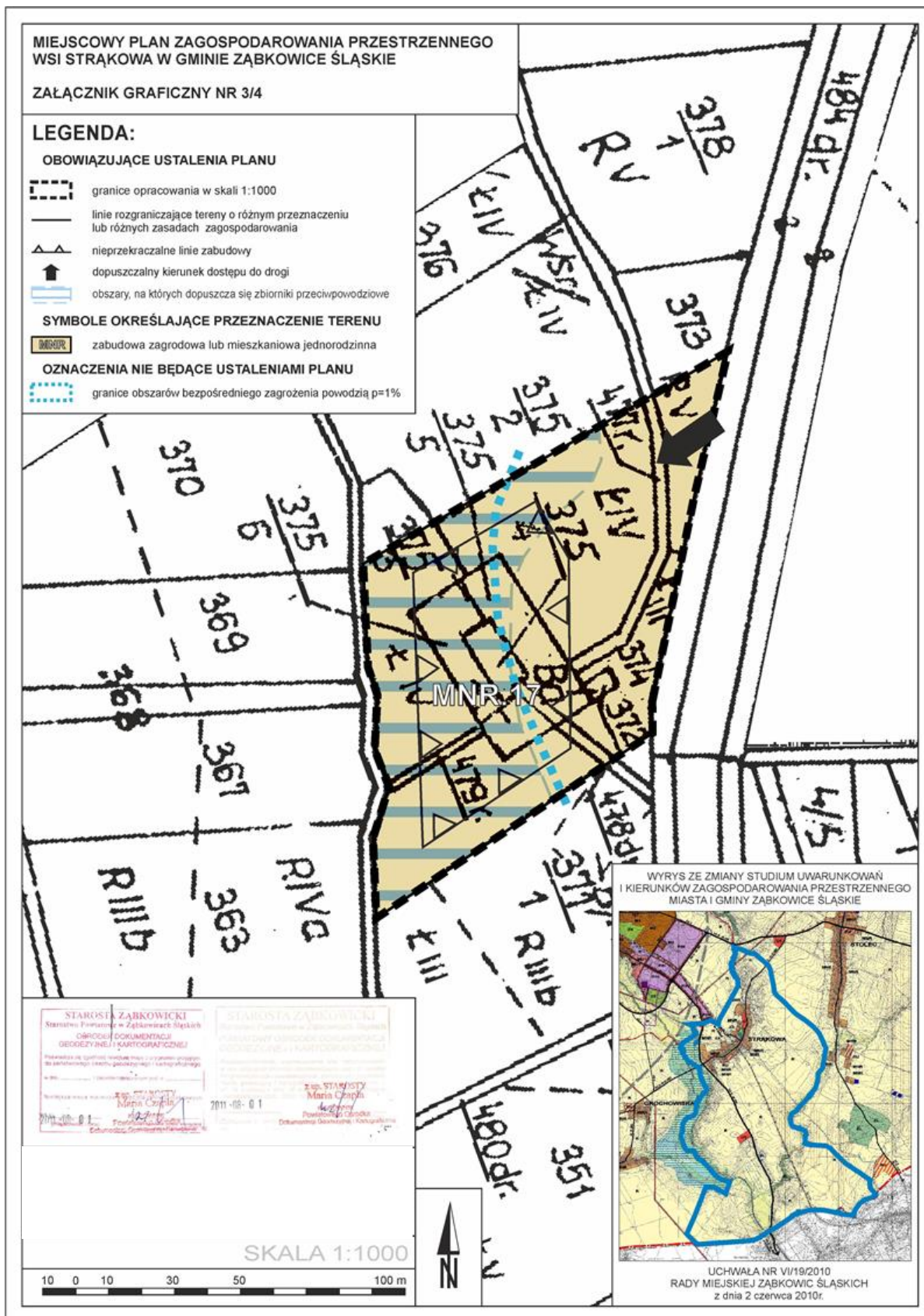
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.



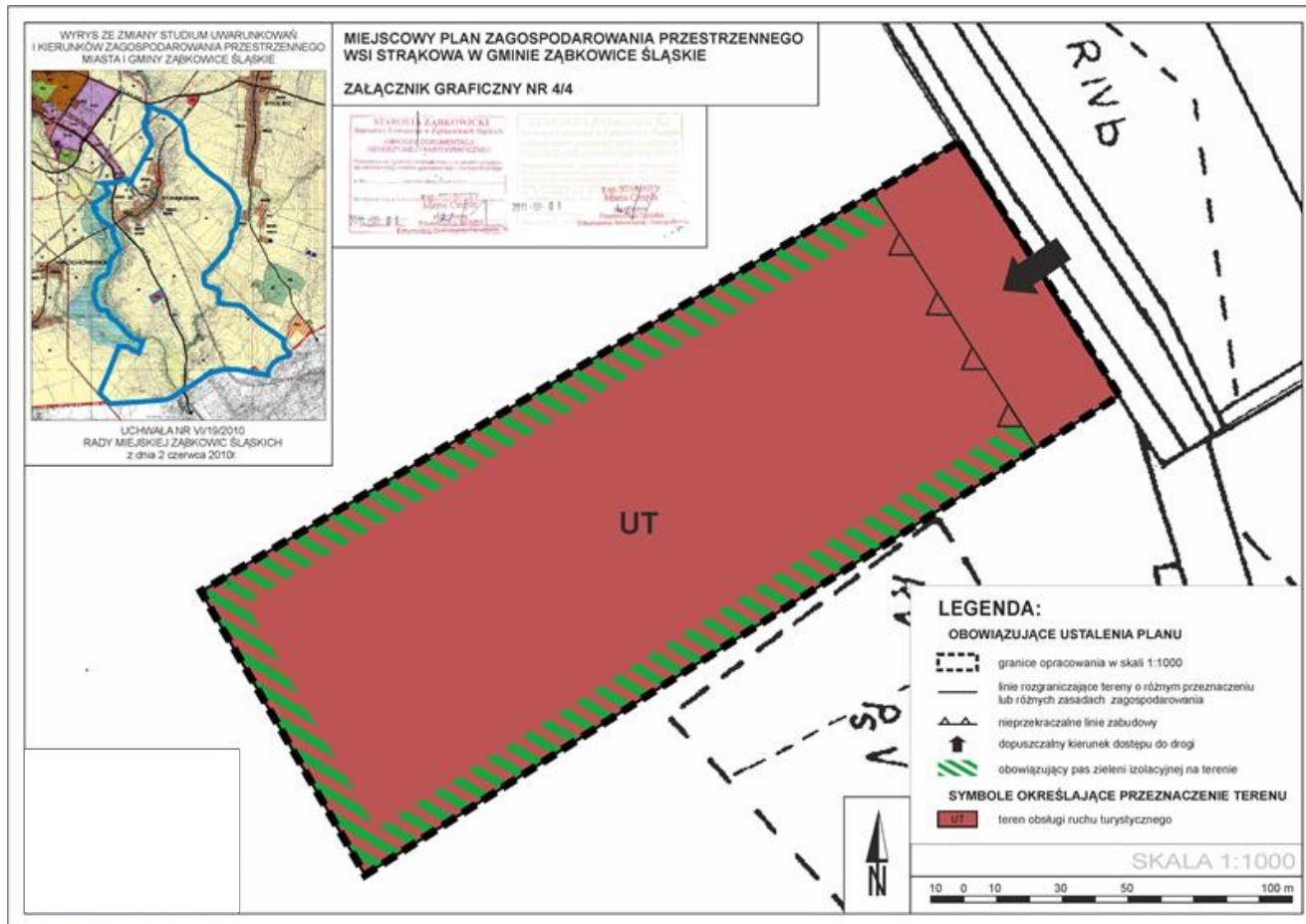
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W okresie I wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu zostały złożone niżej wymienione uwagi, które rozstrzyga się następująco:

1. Uwaga złożona w dniu 16.20.2012r dotycząca zmiany przeznaczenia części dz. nr 738 obręb Strąkowa na cele budowlane – uwaga uwzględniona
2. Uwaga złożona w dniu 18.10.2012r dotycząca dopuszczenie zabudowy usługowej na dz. nr 168 obręb Strąkowa – uwaga nieuwzględniona
3. Uwaga złożona w dniu 18.10.2012r dotycząca dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na dz. nr 159 obręb Strąkowa – uwaga uwzględniona
4. Uwaga złożona w dniu 18.10.2012r dotycząca przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy na dz. nr 188 obręb Strąkowa – uwaga uwzględniona
5. Uwaga złożona w dniu 30.10.2012r dotycząca przeznaczenia terenu dz. nr 384/8 i 384/9 obręb Strąkowa na cele zabudowy mieszkaniowej – uwaga uwzględniona w części.
6. Uwaga złożona w dniu 30.10.2012r dotycząca przeznaczenia na cele sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą dz. nr 13 obręb Strąkowa – uwaga uwzględniona w części.
7. Uwaga złożona w dniu 14.11.2012r dotycząca przekształcenia terenu dz. nr 135 obręb Strąkowa na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uwaga uwzględniona w części.
8. Uwaga złożona w dniu 14.11.2012r dotycząca lokalizacji w obrębie wsi Strąkowa farmy wiatrowej – uwaga nieuwzględniona
9. Uwaga dotycząca przeznaczenie terenu składowiska na cele rekultywacji w kierunku leśnym lub rolno-leśnym /dz. nr 498/1, 498/2 – obręb Strąkowa/ - uwaga uwzględniona.

W okresie II wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu została złożona uwaga, którą rozstrzyga się następująco:

1. Uwaga złożona w dniu 27.06.2013r dotycząca zmiany przeznaczenia terenu działki nr 135/3 z rolnej na budowlaną – uwaga uwzględniona.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVII/74/2013
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.