# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2021 r.

Poz. 6084


**UCHWAŁA NR LII/346/2021**
**RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stolec – tereny zurbanizowane**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, i 1873), w związku z uchwałą nr XXII/145/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stolec – tereny zurbanizowane oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stolec – tereny zurbanizowane zwaną dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu w skali 1: 2000 stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 8;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 9;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 10.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunkach planu w skali 1: 2000.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

6) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy ochrony ekspozycji;

8) obiekty ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie co najmniej 50 % elewacji frontowej budynku; 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, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej w tym obiektów kontenerowych oraz ulic wewnętrznych; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające 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, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;

8) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;

9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

**§ 5.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej– oznaczone symbolem M;

4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem M/U;

5) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;

6) tereny usług publicznych i mieszkalnictwa komunalnego – oznaczone symbolem UP/M;

7) tereny rolne – oznaczone symbolem R;

8) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;

9) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;

2) dla terenu 1M/U znajdującego się na załączniku graficznym nr 7 do uchwały ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

   a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,

   b) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, cieków i zbiorników wodnych, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i zieleni oraz poszczególne elementy tego układu np. historyczne nawierzchnie, bramy i ogrodzenia oraz historyczne obiekty techniczne,

   c) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy,

   d) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

   e) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,

   f) należy dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenie,

   g) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,

   h) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,

   i) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi Stolec, maskowanie obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w formie uzgodnionej z właściwą służbą ochrony zabytków;

3) część terenu 1M/U znajduje się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 848/Wł decyzja z 18.09.1981 r.);

4) dla terenów oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 5 i 7 do uchwały zlokalizowanych na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Stolec, figurującego w wykazie zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,

b) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,

c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

d) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

e) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

f) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,

g) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi;

5) dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym nr 7 do uchwały ustala się strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,

b) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi,

c) dopuszcza się lokalizację silosów wyłącznie na zapleczu zabudowy, w formie dostosowanej do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju zastosowanego materiału oraz kolorystyki;

6) ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym ochronę krajobrazu kulturowego przez zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych o wysokościach większych niż 15 m;

7) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na załączniku graficznym nr 7 do uchwały tj.:

a) cielętnik w zespole pałacowym - dziedziniec gospodarczy,

b) obora w zespole pałacowym - dziedziniec gospodarczy,

c) stodoła w zespole folwarcznym,

d) stodoła w zespole pałacowym - dziedziniec gospodarczy,

e) wozownia w zespole pałacowym,

f) spichlerz w zespole folwarcznym, ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,

- w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding”,
- należy zachować lub odtworzyć oryginalną elewację z wystrojem architektonicznym, z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp) oraz historyczne pokrycie dachowe,
- ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach oraz zakaz docieplania elewacji;

8) tereny oznaczone na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 5 i 7 do uchwały znajdujące się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej znajdują się na obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurującej w wykazie zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi;

9) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów usług publicznych UP ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 8.** W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) lokalizacja budynków mieszkalnych w ramach funkcji podstawowej winna uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724);

2) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 6R.

**§ 9.** Nie ustala się wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem:

1) terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) w granicach terenów M zakaz lokalizowania nowych obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub

stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych;

4) w granicach terenów MN i M/U zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych oraz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) dopuszczalne poziomy hałasu ustala się odpowiednio do wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej M, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U, mieszkaniowo-usługowej M/U, usługowej U, usług publicznych i mieszkalnictwa UP/M – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) komunikacja:

a) obszary objęte planem są powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne,

b) warunki realizacji skrzyżowań i włączeń do dróg publicznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,

c) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:

- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej w granicach terenu M,

- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w granicach terenów M, MN, MN/U i UP/M,

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów M, M/U i UP/M,

- 1 miejsce do parkowania na każde 25 $m^2$ powierzchni użytkowej zabudowy usługowej usług na terenach M, MN, MN/U, M/U i UP/M,

- 1 miejsce do parkowania na każde 35 $m^2$ powierzchni użytkowej zabudowy usług publicznych w granicach terenów UP,

d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

e) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części, na parkingach naziemnych lub podziemnych,

f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na następujących zasadach.

- co najmniej 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

- co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

- co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,

- co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) infrastruktura techniczna: dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom;

3) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) kanalizacja sanitarna:

a) docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,

b) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych,

c) parametry sieci kanalizacyjnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

5) kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, retencji lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;

7) zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10) usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

**§ 12.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) 1000 $m^2$ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U,

b) 650 $m^2$ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U,

c) 1200 $m^2$ pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M, MN i MN/U,

d) 500 $m^2$ pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN, MN/U,

e) 500 $m^2$ w granicach terenów M/U, UP i UP/M,

f) 4 $m^2$ w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną w granicach terenów M, MN, MN/U, M/U, UP, UP/M;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U,

b) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U,

c) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M, MN i MN/U,

d) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN, MN/U,

e) 16 m dla działek w granicach terenów M/U, UP i UP/M,

f) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną w granicach terenów M, MN, MN/U, M/U, UP, UP/M;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od $60^0$ do $120^0$.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 14.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 5 i 7 symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego,

b) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać niż 60 $m^2$ dla każdej z działek,

c) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,01,

- maksymalny = 0,45,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,

e) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

f) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wartości określone w lit. c, d, e dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki,

g) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków nie większa niż 9 m,

- wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

h) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

i) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°,

j) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej,

k) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż wartości określone w lit. g, h, i, j dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów,

l) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach od 6 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

m) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

n) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

o) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.

**§ 15.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 i 5 planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego,

b) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,01,

- maksymalny = 0,55;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45,

d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wartości określone w lit b, c, d dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki,

f) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków nie większa niż 10 m,

- wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,

g) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

h) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

i) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°,

j) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż wartości określone w pkt f, g, h, i dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów,

k) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 0 m do 20 m zgodnie z rysunkiem planu,

l) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

m) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

n) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

o) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.

**§ 16.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 6 symbolem 1M, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku,

c) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego lub bliźniaczego,

b) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 $m^2$ dla każdej z działek,

c) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,01,
- maksymalny = 0,55,
- wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- maksymalnie 0,45,
- wskaźniki powierzchni zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach,

e) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach,

f) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wartości określone w lit. c, d, e dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki,

g) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

--- w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,

--- w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech,

h) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 45°,

i) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 10°,

j) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia,

k) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w lit. g, h, i i j dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów,

l) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu,

m) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

n) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

o) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

p) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.

**§ 17.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 7 do uchwały symbolem 1M/U, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa mieszkaniowa z usługami,

c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,10,

- maksymalny = 2,0,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie: 0,35,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy określony w lit. b nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach,

d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej określony w lit. d nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach,

e) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy, lecz nie więcej niż 12 m dla nowej zabudowy,

- wymiar pionowy budowli: nie większy niż 12 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej liczby kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje dla nowej zabudowy,

f) geometria dachów:

- ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachów w zabudowie historycznej,

- dla nowej zabudowy: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

- w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°,

g) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linię zabudowy w odległościach 0 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

i) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

j) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

k) ustala się stosowanie historycznie udokumentowanego pokrycia dachów w zabudowie historycznej; dla nowej zabudowy ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.

**§ 18.** Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 4 i 7 symbolami 1UP i 2UP, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi publiczne, w szczególności: usługi kultury i oświaty, świetlice wiejskie, ochrona przeciwpożarowa; place zabaw, wypoczynek,

b) sport i rekreacja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,

- maksymalny = 0,25,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,

c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

d) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m,

- wysokość budowli nie większa niż 12 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

e) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 4 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,

g) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.

**§ 19.** Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych i mieszkalnictwa komunalnego oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 6 do uchwały symbolem 1UP/M, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi publiczne w zakresie: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, oświaty i wychowania, kultury,

b) komunalna zabudowa mieszkaniowa - mieszkalne lokale socjalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny = 0,01,

- maksymalny = 2,0,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- maksymalnie: 0,80,

- wskaźnik zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach,

c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach,

d) gabaryty i wysokość zabudowy:

- wysokość budynków: nie większa niż 12 m,

- wymiar pionowy budowli: nie większy niż 12 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

e) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 45°,

f) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 10°,

g) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia,

h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m zgodnie z rysunkiem planu,

i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

j) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

k) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.

**§ 20.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 2, 3, 5 i 7 do uchwały symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 21.** Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały symbolem 1KDX, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 2 i 3 do uchwały symbolami 1KDW i 2KDW, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,

b) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 8.

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe

**§ 23.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
**Andrzej Dominik**