

UCHWAŁA NR IX/54/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Sportową, Wojska Polskiego, Wałową, Kolejową, Chrobrego a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej, Kolejowej, Chrobrego).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/242/2005 z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ziębice i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice (uchwała Nr XXXII/231/01 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 kwietnia 2001 r. zmieniona uchwałą Nr XX/115/08 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 kwietnia 2008 r.), Rada Miejska w Ziębicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmujący obszar zawarty między ulicami: Sportową, Wojska Polskiego, Wałową, Kolejową, Chrobrego a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej, Kolejową, Chrobrego), zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, przedstawiający granice obszaru objętego planem, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane, mające na celu podniesienie walorów estetycznych i użytkowych obiektu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar terenu lub działki, na którym można zlokalizować nowoprojektowane budynki; nie ograniczając tym samym modernizacji istniejących w granicach obszaru objętego planem;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, na których muszą być zlokalizowane elewacje frontowe budynków lub budowli, za wyjątkiem elementów uzbrojenia terenu i linii przesyłowych;
- 7) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) administracja – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność administracji publicznej, policji i wojska, itp.;

- 2) aktywność gospodarcza – należy przez to rozumieć funkcje usługowe lub produkcyjne we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 3) biura - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych, telekomunikacyjnych i projektowych, drobne usługi itp.;
- 4) cieplarnie przydomowe - należy przez to rozumieć obiekty o konstrukcji stalowej, pokryte szkłem lub folią, przeznaczone do hodowli roślin ciepłolubnych, zajmujące powierzchnię do 20 m² i zlokalizowane na działce budowlanej;
- 5) finanse – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi itp.;
- 6) gastronomia – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
- 7) handel detaliczny – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach itp. ;
- 8) handel hurtowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów w halach, magazynach i sklepach hurtowych;
- 9) obiekty i urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć tereny placów gier, różnorodnych boisk i bieżni, basenów i innych obiektów przeznaczonych na cele sportu i rekreacji;
- 10) obiekty oświaty – należy przez to rozumieć placówki i instytucje wychowania i nauczania, umożliwiające zdobywanie ogólnego i zawodowego wykształcenia oraz wszechstronny rozwój osobowości;
- 11) obiekty zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć wszystkie budynki przeznaczone do okresowego zamieszkania w nich ludzi przebywających poza stałym miejscem pobytu, tj.: hotele, motele, pensjonaty, domy wczasowe, sanatoria, schroniska turystyczne, itp.;
- 12) obsługa komunikacji – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, punkty sprzedaży samochodów, części samochodowych i akcesoriów, parkingi, place manewrowe, garaże, itp.;
- 13) produkcja, składy i magazyny – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu, w tym stacje paliw oraz logistyka;
- 14) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów itp.;
- 15) rozrywka – należy przez to rozumieć działalność obiektów przeznaczonych do organizacji zabaw i kursów tanecznych, dyskotek, imprez okolicznościowych itp.;
- 16) rzemiosło – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną;
- 17) usługi inne - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi usytuowane w budynkach mieszkalnych;
- 18) wypoczynek – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki itp.;
- 19) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej i średniej w zwartych zespołach, lokalizowany głównie wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacji samochodowej lub terenów przemysłowych, ograniczający przedostawanie się zanieczyszczeń;
- 20) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta (ogrody dendrologiczne), alpinaria, grodziska, kurhany, itp.;

- 21) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden lub kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 22) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć jeden lub kilka budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
 - c) MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności rolniczej,
 - d) MN,U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - e) MN,U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z turystyką,
 - f) MN,MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej,
 - g) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - h) U – tereny zabudowy usługowej,
 - i) U,KS – tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,
 - j) UO,UK – teren usług oświaty i usług kultury,
 - k) UO,MW – teren usług oświaty oraz zamieszkania zbiorowego,
 - l) UT – tereny usług turystyki,
 - m) US – tereny sportu i rekreacji,
 - n) P,U1 – tereny produkcji i usług,
 - o) P,U2 – tereny aktywności gospodarczej,
 - p) P – tereny produkcji,
 - q) R,RU – tereny rolnicze z dopuszczeniem roślinnej produkcji rolnej,
 - r) R – tereny rolnicze,
 - s) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - t) ZP/ZL – tereny historycznego założenia parkowego i lasów,
 - u) ZL – lasy,
 - v) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - w) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących i stojących,
 - x) KS1 – tereny obsługi komunikacji – stacja paliw,
 - y) KS2 – tereny obsługi komunikacji – garaże,
 - z) KS3 – tereny obsługi komunikacji – parkingi,
 - aa) G – gazownictwo,
 - bb) E – elektroenergetyka,
 - cc) O – gospodarka odpadami – oczyszczalnia ścieków,
 - dd) tereny dróg publicznych, w tym:
 - KD-G – droga publiczna klasy głównej,

- (KD-G) – rezerwa dla orientacyjnego przebiegu obwodnicy Ziębic skorygowana przez DZDW (w roku 2007 przekształcony na DSDiK),
- KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej,
- KD-D – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- KD-Pr – tereny ciągów pieszo-rowerowych;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej tożsama z granicą opracowania planu;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z nr rejestru;
- 9) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 12) granice terenów zamkniętych kolei.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych.

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż ulic: Wałowej dopuszcza się nośniki reklamowe o powierzchni maksymalnej 10m²;
- 2) nośniki reklamowe wzdłuż ulicy Wałowej powinny być umieszczane z uwzględnieniem sąsiedztwa obiektów zabytkowych; nośniki reklamowe umieszczane na elewacji obiektów zabytkowych nie powinny być elementami dominującymi;
- 3) dopuszcza się umieszczanie elementów małej architektury oraz nośników informacji wizualnej.

Rozdział 2. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Na terenie objętym planem występuje Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzebińskie” PLH020074, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 7. 1. Ustala się strefę ochronną gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200, zasilającego stację redukcyjno-pomiarową I0 Ziębice o przepustowości Q=1500 m³/h, pokazaną na rysunku planu, w odległości 25 m od skrajnego przewodu oraz granicy terenu stacji.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1 stanowi strefę, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, o której mowa w ust.1, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

4. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zielenią niską w pasie 4m - po 2m od osi gazociągu;
- 5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 8. Ustala się strefy ochronne gazociągu niskiego i średniego ciśnienia do 0,4MPa, zgodnie z przepisami szczególnymi, w obrębie których ustala się obowiązek każdorazowego uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji obiektów wzdłuż stref.

§ 9. Ustala się obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m – po 5 m od osi linii w obu kierunkach, dla której obowiązują przepisy szczególne.

§ 10. Ustala się obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii w obu kierunkach, dla której obowiązują przepisy szczególne.

§ 11. Ustala się obszar oddziaływania projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV o szerokości 70 m – po 35 m od osi linii w obu kierunkach, dla której obowiązują przepisy szczególne.

§ 12. Ustala się granicę terenów zamkniętych kolei, przedstawioną na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Ustala się granicę strefy ochronnej terenów zamkniętych kolei, przedstawioną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu kolejowego, z tym że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) ustala się obowiązek uzgadniania z zarządem kolei wszelkich projektów budowlanych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie terenów kolei, pod warunkiem zachowania zapisu pkt 1) oraz zastosowania ekranów akustycznych i innych zabezpieczeń pozwalających na utrzymanie odpowiedniego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla placów składowych, dojazdów manewrowych oraz parkingów ustala się nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
- 5) zakaz lokalizowania wzdłuż terenu kolei funkcji związanych z produkcją i obrotem materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i palącymi;
- 6) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż linii kolejowych z zachowaniem odstępu co najmniej 15 m od skrajnego toru, pod warunkiem, że projekt zieleni wykonany zostanie przez projektanta zieleni z uprawieniami;
- 7) w przypadku tworzenia pasów przeciwpożarowych ustala się obowiązek pokrywania kosztów przez inwestora związanych z ich utrzymaniem;
- 8) w przypadku modernizacji i remontów obiektów zlokalizowanych w rejonie linii kolejowej, wymaga się zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami od przejeżdżających pociągów oraz wyciszenia pomieszczeń, w których przebywają ludzie;
- 9) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających tereny kolejowe pod warunkiem przedłożenia projektu budowlanego oraz operatu wodno-prawnego;
- 10) wszelkie uciążliwości od zakładów niebezpiecznych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska, lokalizować poza granicami terenu kolei;
- 11) zezwala się na prowadzenie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych lub innych (napowietrznych i podziemnych) po najkrótszej trasie i krzyżowanie z torami kolejowymi pod kątem 80 – 90 stopni;

12) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem:

- a) lokalizacji masztu w odległości większej od terenu kolei niż projektowana wysokość obiektu,
- b) projektowane urządzenia telekomunikacji nie będą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

§ 14. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii;
- 2) segregacja odpadów w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) segregacja odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności u źródła w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania;
- 5) w przypadku wystąpienia starodrzewu i drzew o wymiarach pomnikowych należy je objąć bezwzględna ochroną;
- 6) zakaz wykarczania uciążliwości z prowadzonych działalności poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności;
- 7) ustala się obowiązek pozostawienia minimum 5 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków wodnych i rowów, licząc od górnej krawędzi skarpy koryta cieku, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS.

§ 15. Obszar opracowania w całości znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, dla którego obowiązują ograniczenia, wynikające z Decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., m.in.:

- 1) zakaz rozwoju istniejących zakładów, i lokalizacji nowych, o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji oraz wytwarzających szkodliwe ścieki (szczególnie zakłady przemysłu chemicznego);
- 2) w przypadku lokalizacji zakładów innych niż te, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek wybudowania pełnych urządzeń do oczyszczania ścieków według norm wymaganych dla I klasy czystości wód lub włączenie się do kanalizacji komunalnej zakończonej mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią komunalną;
- 3) zakaz opylania upraw i drzewostanu środkami chemicznymi ochrony roślin przy pomocy samolotów.

§ 16. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów MN1; MN2; MN3; MN,U1; MN,U2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MN,MW,U oraz MW,U – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów UO,MW oraz UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

Rozdział 3.

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. Na obszarze objętym planem występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków – willa pod nr rej. 1381/wł. z dnia 30.12.1992 r., zlokalizowana przy ul. Chrobrego 12, Ziębice, dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę konserwatorską obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w celu zapobieżenia zmianom wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu obowiązuje nakaz uzgadniania wszelkich robót budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach przez niego określonych.

§ 19. 1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, dla której zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

2. Przebieg stref, o których mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są:

- 1) historyczny układ urbanistyczny fragmentu centrum staromiejskiego miasta Ziębice;
- 2) historyczny park i ogród wokół willi przy ul. Chrobrego 12, Ziębice.

4. W strefach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 2) konserwacja głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie: nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów, zabudowa, zieleni;
- 3) dążenie do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające lub wtórne założenie historyczne i odtworzenie elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) w przypadku nowoprojektowanych ogrodzeń obowiązuje nawiązanie formą i materiałem do historycznych ogrodzeń;
- 5) wszelkie zmiany nawierzchni dróg oraz zmiany lub korekty przebiegu dróg wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 7) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, i nawiązanie do ich programu historycznego oraz eliminacja funkcji uciążliwych;
- 8) nowa zabudowa powinna być poddana szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły;
- 9) dopuszcza się poddasze użytkowe z facjatami skryte w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej;
- 10) wymagane jest nawiązanie wysokością i formą dachu budynków do historycznych budynków i wpisanie się w sylwetę miejscowości;
- 11) w przypadku nowych pokryć dachowych obowiązuje użycie materiału zastosowanego dla większości budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym pochyleniu połaci.

5. Wszelkie odstępstwa od ustaleń zawartych w ust. 3 wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 20. 1. Ustala się strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczone na rysunku planu.

2. Przebieg stref, o których mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny wzdłuż ulicy Chrobrego wraz z terenem kolei oraz ulicy Wojska Polskiego i części ulicy Sportowej.

4. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa powinna być poddana szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły;
- 2) wymagane jest nawiązanie wysokością i formą dachu budynków do historycznych budynków i wpisanie się w sylwetę miejscowości;
- 3) w przypadku nowych pokryć dachowych zabudowy mieszkaniowo-usługowej obowiązuje użycie materiału zastosowanego dla większości budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków;

- 4) w przypadku nowej lub istniejącej zabudowy przemysłowej, nie objętej ochroną prawną, na podst. przepisów odrębnych, ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z budową, przebudową, nadbudową oraz remontem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym pochyleniu połaci.

§ 21. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, tożsamą z granicą opracowania planu, w obrębie której inwestycje realizowane są na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych w strefie zasięgu wody Q1% od rzeki Oławy i jej dopływów, wyznaczonej na rysunku planu.

3. Ustalenia zawarte w ust. 2 obowiązują dla terenów i obiektów położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, które zostaną wyznaczone w studium opracowanym przez dyrektora RZGW.

Rozdział 5.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale III Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 6.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z realizacją inwestycji lub obsługą imprez plenerowych, festynów, jarmarków, itp., do siedmiu dni po zakończeniu inwestycji, bądź imprezy.

2. Po rozebraniu obiektów tymczasowych obowiązuje rekultywacja terenu, który uległ zniszczeniu za sprawą tych budynków.

Rozdział 7.

Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 25. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przerwanie obowiązującej linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekim wodnym i nie posiadają innej możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz pozostawienie do śmierci technicznej obiektów wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3), ustala się zakaz rozbudowy, dobudowy oraz odbudowy.

§ 26. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalne wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,4,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,4,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,8,
 - d) dla zabudowy usługowej – 0,8,
 - e) dla zabudowy przemysłowo-składowej – 0,6;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 35%,
 - d) dla zabudowy usługowej – 40%,
 - e) dla zabudowy przemysłowo-składowej – 25%;
- 3) maksymalną wysokość budynków licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 9 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 12 m,
 - d) dla zabudowy usługowej – 12 m.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27. 1. Na całym obszarze objętym planem na każdym z terenów należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej dwa miejsca postojowe na działce, wliczając garaż;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1,5 mp na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej:
 - a) biura i urzędy - co najmniej 1,5 mp na 10 os. zatrudnionych,
 - b) obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 50 m² – co najmniej 2 mp na każde 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) obiekty handlowe o pow. sprzedaży pow. 50 m² – co najmniej 30 mp na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) gastronomia – co najmniej 12 mp na 100 miejsc siedzących,
 - e) hotele – co najmniej 2 mp na każde 10 miejsc hotelowych,
 - f) szkoły – co najmniej 1,5 mp na 10 os. zatrudnionych,
 - g) zakłady produkcyjne, składy i magazyny – co najmniej 20 mp na 100 os. zatrudnionych.

2. Miejsca parkingowe lokalizować w granicach terenów, którym zapewnia się obsługę oraz na osobno wydzielonych terenach obsługi komunikacyjnej.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 28. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 - 03MN1, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - c) dla nowoprojektowanych obiektów istnieje obowiązek nawiązywania architekturą do obiektów istniejących - dachy strome, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną, układ kalenic w nawiązaniu do obiektów istniejących;

3) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 29. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 57MN2, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe;
- 5) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 450 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a;
- 6) zasady dotyczące komunikacji:
 - a) dla terenów 03MN2, 04MN2 i 05MN2 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy z ulicą Chrobrego i Kolejową,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
 - c) miejsca postojowe w przyulicznej części działki.

§ 30. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01 MN3, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) roślinna produkcja rolna,
 - b) handel detaliczny związany z funkcją rolną,
 - c) cieplarnie przydomowe;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe;
- 5) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 450 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a;
- 6) zasady dotyczące komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
- b) miejsca postojowe w przyulicznej części działki.

§ 31. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN,U1; 02MN,U1, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) handel detaliczny,
 - d) gastronomia,
 - e) rzemiosło;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania usług uciążliwych;
- 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy strome, wielospadowe z lukarnami, pokryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną,
 - c) dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych,
 - d) kierunek zasadniczej kalenicy budynków określa się jako prostopadły do ulicy Wrocławskiej,
 - e) architektura winna nawiązywać do tradycji regionalnych,
 - f) w wystroju zewnętrznym należy wykorzystać materiały naturalne, w tym m.in. cegły lub płytki klinkierowe;
- 6) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) dopuszcza się dokonywanie wewnętrznych podziałów wyłącznie prostopadle do ulicy Wrocławskiej,
 - b) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 2 działki, zgodnie z zasadą o której mowa w lit.a;
- 7) zasady dotycząca komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) miejsca postojowe w przyulicznej części działki.

§ 32. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 - 13MN,U2, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) handel detaliczny,
 - d) rzemiosło,
 - e) turystyka,
 - f) gastronomia,
 - g) usługi inne;

- 3) ustala się zakaz wprowadzania usług uciążliwych;
- 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe;
- 6) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 450 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a;
- 7) zasady dotyczące komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) miejsca postojowe w przyulicznej części działki.

§ 33. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 08MN,MW,U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) biura
 - b) finanse,
 - c) handel detaliczny,
 - d) rzemiosło,
 - e) gastronomia,
 - f) turystyka,
 - g) usługi inne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania usług uciążliwych;
- 5) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 1;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 600 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a;

8) zasady dotyczące komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
- b) miejsca postojowe w przyulicznej części działki.

§ 34. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01MW,U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) handel detaliczny,
 - d) rzemiosło;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) zieleń urządzona;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania usług uciążliwych;
- 5) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 600 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 35. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) handel detaliczny,
 - b) handel hurtowy,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające - biura;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania - eksponowanie zabudowy od strony ulicy Wałowej;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 36. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) handel detaliczny,
- b) handel hurtowy,
- c) gastronomia,
- d) rzemiosło,
- e) rozrywka;

2) jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) biura,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;

4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:

- a) eksponowanie zabudowy od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G,
- b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 37. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 03U, 05U, 06U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) handel detaliczny,
- b) handel hurtowy;

2) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) obowiązek przeznaczenia co najmniej 40% powierzchni terenu pod zieleń,
- b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;

4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- a) kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny,
- b) reprezentacyjna część obiektów od strony ulicy Wrocławskiej.;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) uzupełniająca funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni terenu,
- c) zasadnicza kalenica budynków równoległe do ulicy Wrocławskiej;

6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 38. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 04U, dla którego obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe- usługi o charakterze ponadlokalnym,
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% powierzchni terenu każdej z działek pod zieleń,
 - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
 - c) kształt bryły horyzontalny,
 - d) reprezentacyjna elewacja od strony ulicy Wrocławskiej;
- 6) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się- możliwość dokonywania geodezyjnych podziałów wewnętrznych jedynie przy zachowaniu możliwości skomunikowania powstałych działek bezpośrednio z istniejącego układu dróg publicznych i po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) zasada dotycząca komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej 01KD-G jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 39. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 07U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) handel detaliczny,
 - b) handel hurtowy;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dach symetryczny, stromy, dwuspadowy kryty dachówka ceramiczną.

§ 40. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 08U, 09U, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) handel detaliczny,
 - b) handel hurtowy,
 - c) biura,
 - d) gastronomia;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 15% powierzchni terenu pod zieleń,
 - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dach symetryczny, stromy, dwuspadowy kryty dachówka ceramiczną,
 - c) nasadzenie 5 m szerokości pasa zieleni izolacyjnej, średniowysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zasada dotycząca komunikacji - obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 41. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01U,KS, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) obsługa komunikacji,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy strome, dwu lub wielospadowe;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.

§ 42. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 04UT, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - turystyka;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wypoczynek,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dach dwu lub wielospadowy.

§ 43. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UO,UK, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty oświaty,
 - b) biura;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wypoczynek,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek ukształtowania strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dach dwu lub wielospadowy;
- 5) zasady dotyczące komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej 01KD-G jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 44. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UO,MW, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty oświaty,
 - b) obiekty zamieszkiwania zbiorowego;

- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia sportowe,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu pod zieleń,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć do zachowania;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

§ 45. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 - 03US, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia sportowe,
 - b) rekreacja;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) handel detaliczny,
 - c) rozrywka,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% powierzchni terenu pod zieleń,
 - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 01US z terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KS2,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 02US i 03US z dróg przyległych.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01P,U1 obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) administracja,
 - b) produkcja, składy i magazyny;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
- a) biura,
 - b) handel hurtowy,
 - c) rzemiosło,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1,
 - c) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z terenami zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek oddzielenia lokalizacji zieleni wysokiej, jako naturalnej izochrony pomiędzy tymi terenami;
- 4) jako ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się - kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania
- a) dopuszcza się lokalizację podmiotów gospodarczych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej substancji kubaturowej,
 - b) place i powierzchnie utwardzone nie mogą powodować przekroczenia zainwestowania działki powyżej 75 % powierzchni nieruchomości,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o symetrycznym nachyleniu połaci;
- 6) jako zasady scalania i podziału nieruchomości ustala się- dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego, wielkość wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 1000 m² , a działki muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych.

§ 47. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01P,U2 - 03P,U2, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - aktywność gospodarcza;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1,
 - c) kształtowanie stref wejściowych w sposób reprezentacyjny;
- 3) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01P,U2 i 02P,U2 ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji z przyszłym zarządcą drogi (KD-G), stanowiącej obszar rezerwy terenu pod obwodnicę dla miasta Ziębice;
- 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02P,U2, obowiązują dodatkowo następujące ustalenia ze względu na występowanie chronionych siedliska Natury 2000:
- a) ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejących siedlisk,
 - b) obowiązuje zachowanie odpowiednich stref ochronnych od siedlisk, zapewniających brak negatywnego oddziaływania prowadzonej działalności;

- 5) place i powierzchnie utwardzone nie mogą powodować przekroczenia zainwestowania działki powyżej 75 % powierzchni nieruchomości;
- 6) jako zasady scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego, wielkość wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 2000 m², a działki muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych.

§ 48. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 05P, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: produkcja, składy i magazyny;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel hurtowy,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) place i powierzchnie utwardzone nie mogą powodować przekroczenia zainwestowania działki powyżej 75 % powierzchni nieruchomości.

§ 49. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 02R,RU, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: roślinna produkcja rolnicza;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i cieplarni.

§ 50. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 07R, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych;
- 3) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 02R i 05R ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji z przyszłym zarządcą drogi (KD-G), stanowiącej obszar rezerwy terenu pod obwodnicę dla miasta Ziębice;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i cieplarni.

§ 51. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 - 36ZP, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie- zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- nie zezwala się na wycinę drzew, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu;
- 3) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zieleni kształtować w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 52. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZP/ZL, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) lasy i zadrzewienia;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie zezwala się na wycinkę drzew, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu;
- 3) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zieleni kształtować w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 53. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 06ZL, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i szlaków pieszych po istniejących drogach leśnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej na szlakach i ścieżkach wymienionych w lit. a,
 - c) lokalizacje dróg i tablic wymienionych w lit. a i b należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 54. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZD, 02ZD, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie – ogrody działkowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenów działkowych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - b) zakaz budowy trwałych obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz budowy obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02ZD ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji z przyszłym zarządcą drogi (KD-G), stanowiącej obszar rezerwy terenu pod obwodnicę dla miasta Ziębice,
 - e) dopuszcza się lokalizację elementów sieciowych naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem ogrodów,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszo-rowerowych.

§ 55. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KS1, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - stacja paliw płynnych i gazowych;

2) jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) handel detaliczny,
- b) gastronomia,
- c) parkingi,
- d) zieleń urządzona;

3) nie dopuszcza się:

- a) lokalizacji garaży,
- b) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z parkingiem,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- d) obiektów kubaturowych o wysokości powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;

4) należy:

- a) chronić istniejące, wartościowe drzewa,
- b) oczyszczać wody opadowe, wprowadzane do kanalizacji, pochodzące z terenu parkingu, miejsc postojowych i dróg, w stopniu zapewniającym zachowanie standardów, określonych w przepisach szczególnych;

5) zasada dotycząca komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe drogi dojazdowe i lokalne, a w przypadku ich braku poprzez drogi wewnętrzne,
- b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej 01KD-G jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 56. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KS2, 02KS2, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

1) jako przeznaczenie - garaże;

2) nie dopuszcza się:

- a) parkowania i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- b) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z parkowaniem pojazdów,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- d) obiektów kubaturowych o wysokości powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;

3) należy chronić istniejące, wartościowe drzewa.

§ 57. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KS3, 02KS3, obowiązują następujące ustalenia, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w DZIALE I - ustalenia ogólne:

1) jako przeznaczenie podstawowe - parkingi;

2) jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) handel detaliczny,
- b) gastronomia,
- c) zieleń urządzona;

3) nie dopuszcza się:

- a) lokalizacji garaży,
- b) obiektów kubaturowych o wysokości powyżej jednokondygnacji nadziemnej,

4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;

5) należy oczyszczać wody opadowe, wprowadzane do kanalizacji, pochodzące z terenu parkingu, miejsc postojowych i dróg, w stopniu zapewniającym zachowanie standardów, określonych w przepisach szczególnych.

§ 58. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 07WS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek pozostawienia 5 m pasa eksploatacyjnego wzdłuż cieków wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych oraz rowerowych;
- 3) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 59. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01G, ustala się lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I0 Ziębice o przepustowości $Q=1500\text{m}^3/\text{h}$.

§ 60. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 02G, 03G, ustala się lokalizację stacji rozdzielczej gazu.

§ 61. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01E, 02E, ustala się lokalizację stacji transformatorowej wolnostojące.

§ 62. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 03E, ustala się lokalizację rozdzielni elektroenergetycznej.

§ 63. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01O, ustala się przeznaczenie podstawowe - oczyszczalnia ścieków.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 64. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

- 1) Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KD-G, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obecnymi granicami działek,
 - b) dopuszcza się poszerzenie drogi na wniosek inwestora, udokumentowany projektem przebudowy drogi, do 25 m w liniach rozgraniczających,
 - c) zakaz lokalizowania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi dla nowo wydzielanych działek w przypadku możliwości obsługi komunikacyjnej od dróg publicznych klas lokalnych i dojazdowych,
 - d) zjazdy z dróg dla nowo wydzielanych działek wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
 - e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 20 m, dla zabudowy innej - 8 m, w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem;
- 2) Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem (KD-G), obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających do 35 m,
 - b) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 20 m,
 - c) zakaz obsługi obszarów przyległych bezpośrednio z drogi,
 - d) na terenach występowania chronionych siedlisk Natury 2000 ustala się obowiązek wykonania wszelkich możliwych działań pozwalających na zachowanie siedlisk w możliwie największym stopniu;
- 3) Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 04KD-L, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) dopuszcza się obustronne ciągi pieszo-rowerowe o maksymalnej szerokości 3 m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury,
 - e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m;
- 4) Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 18KD-D obowiązują następujące ustalenia:

- a) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m, zalecana jest szerokość 12 m,
 - b) dopuszcza się obustronne ciągi piesze o maksymalnej szerokości 2m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6m,
 - f) dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczony dla ruchu pieszego i kołowego;
- 5) Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 – 05KD-Pr, obowiązują następujące ustalenia:
- a) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 3 m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 65. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w pasach zieleni, chodnikach, drogach, za zgodą ich zarządcy, poza granicami wyodrębnionych działek;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) wyposażenie w sieć wodociagową wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) obowiązek zaopatrzenia zespołu kilku domów w jedno wspólne źródło wody pitnej,
 - c) w trakcie opracowywania dokumentacji na konkretne zamierzenie wymienione w projekcie, ewentualne kolizje z urządzeniami melioracyjnymi uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów sieci elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej,
 - b) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę,
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów,
 - b) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, do czasu włączenia noworealizowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych;
 - c) obowiązek zapewnienia możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych m.in. dróg, parkingów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dostawa gazu z istniejącej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej,

- c) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
 - d) ustala się obowiązek prowadzenia sieci gazowej w pasach zieleni, chodnikach i drogach poza granicami wyodrębnionych działek,
 - e) zakazuje się takiego podziału na działki, by istniejąca sieć gazowa znajdowała się poza terenem działek, będących własnością gminy, lub pasa drogowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) stosowanie paliwa ekologicznego do celów grzewczych;
- 9) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora;
- 10) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 9
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych;
- 12) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w pasach drogowych, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
 - c) ustala się obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 66. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 68. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej www.ziebice.pl oraz na tablicy ogłoszeń.

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

Marian Domagała

Uzasadnienie

W dniu 17 listopada 2005 r. Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą nr XXXIV/242/2005 do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice. Procedura związana z opracowaniem projektu miejscowego planu, została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 712 z późn. zm.). Projekt planu uzyskał akceptację wszystkich instytucji, właściwych do opiniowania i uzgadniania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych, i w tej formie przedstawiony do publicznego wglądu. W dniu 1 października 2009 r. Rada Miejska w Ziębicach podjęła uchwałę Nr XXXVI/245/09 w sprawie uchwalenia ww. planu. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2010 r., znak:N.K.II.RB.0915-3/10, kwestionującego m.in. zgodność uchwalonego ww. mpzp z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, Rada Miejska w Ziębicach zdecydowała uchylić uchwałę Nr XXXVI/245/09 z dnia 1 października 2009 r. w sprawie uchwalenia ww. planu i ponownie kolejno procedurę opiniowania i uzgadniania, wyłożenia do publicznego wglądu oraz uchwalenia. Projekt planu ponownie uzyskał akceptację wszystkich instytucji, właściwych do opiniowania i uzgadniania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, którą Burmistrz Ziębic odrzucił, powołując się na wyrok WSA nr IV SA/Wa 1269/08 z dnia 23 czerwca 2009 r. Przytoczony wyrok porusza kwestię braku ustanowionych zasad prymatu ochrony środowiska nad innymi względami w polskim systemie prawnym. Wyrok wyjaśnia, cyt.: „Ramy uwzględniania kwestii ochrony środowiska wyznacza zasada zrównoważonego rozwoju (art. 5 Konstytucji RP). W myśl tej zasady organ administracji orzekający w sprawie powinien mieć na uwadze także uwarunkowania związane z rozwojem społeczno-gospodarczym.” Burmistrz Ziębic zdecydował, iż ww. planowane inwestycje, kwestionowane w opinii RDOŚ, są ważnym elementem dla rozwoju społeczno – gospodarczego. Ponadto w planie oraz prognozie oddziaływania na środowisko zawarto szereg uregulowań, mających na celu ochronę występujących tam siedlisk Natury 2000. Należy również zauważyć, iż specjalnie dla przedmiotowego konfliktowego terenu została sporządzona i uchwalona zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, która uzyskała pozytywne uzgodnienia i opinie wszystkich organów, właściwych na podstawie przepisów odrębnych (w tym również opinia właściwej instytucji w zakresie ochrony środowiska). Mając na uwadze powyższe oraz obowiązek zachowania zgodności MPZP-tu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, wnoszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

Marian Domagała

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/54/2011

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 30 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzeniu uwag, wniesionych do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Sportową, Wojska Polskiego, Wałową, Kolejową, Chrobrego a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej, Kolejowej, Chrobrego) – obszar F, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2011 r. do 22 kwietnia 2011 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach. Na dzień 19 kwietnia 2011 r. wyznaczony został termin dyskusji publicznej.

Informacje o powyższych terminach oraz o możliwości zgłoszenia uwag zostały podane do publicznej wiadomości za pomocą ogłoszenia umieszczonego w gazecie lokalnej oraz obwieszczenia Burmistrza Ziębic wywieszzonego na tablicy ogłoszeń ww. urzędu, a także za pomocą serwisu internetowego (BIP).

Uwagi, które wpłynęły do projektu ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu, rozstrzyga się w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nier., której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ziębicach		Uwagi
						Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	06.05.2011	Dariusz Szczerban, Starczówek 71, 57-220 Ziębice	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu pod funkcję mieszkaniowo-usługową (dopuszczenie możliwości zmiany sposobu użytkowania części parterowej pod sklep ogrodniczy)	dz. nr 159/4	02MN1, 03MN1, 14KD-D	+	(częściowo)	+	(częściowo)	Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, definiowanej w słowniczku do uchwały jako „jeden lub kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) budynek mieszkalny jednorodzinny jest to budynek, cyt. „w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych

										albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku” Natomiast, zgodnie z rozporządzeniem „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, sklep ogrodowy nie jest mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym, w związku z tym uznawany jest za lokal użytkowy.
2.	09.06.2011	inż. Maciej Górecki, Naczelnik Wydz. Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, UM w Ziębicach	Prośba o zmianę zapisu par. 3 pkt 16 sposobu podany w tekście uwagi	tekst uchwały ustalenia ogólne	- "16) rzemiosło - należy przez to rozumieć zawody wykonywane działalności gospodarczej przez osobę fizyczną."	+		+		brak uwag

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

Marian Domagała

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta i zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice.

Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również infrastruktury komunikacyjnej zostały zawarte w tekście uchwały do planu w rozdziałach: „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji” oraz „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta Ziębice zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

- 1) budowa i przebudowa dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KD-D - 18KD-D oraz ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KD-Pr - 05KD-Pr. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”, a także przebudowę infrastruktury technicznej związaną z realizacją inwestycji komunikacyjnych;
- 2) docelowo zaopatrzenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) obowiązek zaopatrzenia zespołu kilku domów w jedno wspólne źródło wody pitnej;
- 4) w zakresie odwodnienia i odprowadzenia wód deszczowych:
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów,
 - b) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, do czasu włączenia noworealizowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta Ziębice.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta Ziębice;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) finansowania inwestycji drogowych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji unijnych,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) innych kredytów i pożyczek bankowych,
 - f) innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Sportową, Wojska Polskiego, Wałową, Kolejową, Chrobrego a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej, Kolejowej, Chrobrego) – obszar F, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiającą szczegółowo zestawienie prognozowanych kosztów miasta.

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

Marian Domagała