

3406621

Jan

0713406647

**Uchwała nr XXII/140/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 26 czerwca 2008 r.**

Redakcja
Dziennik
Urzędowy

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

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 uchwały nr XXXIV/241/2005 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 zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/231/01 Rady Miejskiej w Ziębice z dnia 27 kwietnia 2001 r., Rada Miejska w Ziębicach uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice, obejmujący obszar zawarty między ulicami: Chrobrego, Kolejową, Wałową, Przemysłową a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej), 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.

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 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) **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;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy w obrysie istniejącego budynku** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar istniejącej zabudowy wychodzący poza

projektowaną nieprzekraczalną linię zabudowy, na którym to obszarze zakazuje się rozbudowy budynku;

- 6) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, na których muszą być zlokalizowane elewacje frontowe budynków;
- 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.

§ 3

1. 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;
- 2) **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;
- 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) **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. ;
- 5) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów w halach, magazynach i sklepach hurtowych;
- 6) **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.;
- 7) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów itp.;
- 8) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki itp.;
- 9) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury itp.;
- 10) **rozrywka** – należy przez to rozumieć działalność obiektów przeznaczonych do organizacji zabaw i kursów tanecznych, dyskotek, imprez okolicznościowych itp.;
- 11) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, klubów bilardowy, kręgielni itp.;
- 12) **usługi sakralne**- należy przez to rozumieć teren kościoła wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi z działalnością kościelną i parafialną;

- 13) **obiekty zamieszkiwania sezonowego**- należy przez to rozumieć letniskowe obiekty turystyki typu bungalow itp.;
- 14) **usługi komercyjne**- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod handel hurtowy, handel detaliczny, rozrywkę, turystykę, gastronomię, kulturę.

§ 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 określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) stanowisko archeologiczne
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej tożsama z granicą opracowania planu;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 12) granice terenów zamkniętych;
- 13) granice strefy ochronnej terenów zamkniętych kolei.

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

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 i Przemysłowej dopuszcza się nośniki reklamowe o powierzchni maksymalnej 10m²;
 - 2) nośniki reklamowe wzdłuż ulic: Wałowej i Przemysłowej 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

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

§ 7

1. Ustala się granice strefy ochronnej terenów zamkniętych kolei, przedstawione na rysunku planu, w której obowiązują przepisy szczególne.
2. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, dla placów składowych, dojazdów manewrowych oraz parkingów ustala się nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.

§ 8

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 w wyniku prowadzonej działalności w składowiskach wbudowanych w obiekty;
- 4) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania;
- 5) w przypadku wystąpienia starodrzewu i drzew o wymiarach pomnikowych należy je objąć bezwzględną ochroną;
- 6) zakazuje się wykorzystywania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP;
- 7) zakazuje się prowadzenia magistrali wodociagowych większych niż 1620 mm wzdłuż linii kolejowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem:
 - a) lokalizacji masztu w odległości od obszaru TK większej niż wysokość tego obiektu budowlanego,
 - b) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie powodują zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej;
- 9) uciążliwości z prowadzonych działalności nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności;
- 10) ustala się obowiązek pozostawienia minimum 3m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków wodnych i potoków oznaczonych na rysunku planu symbolami WS.

§ 9

Na całym obszarze objętym planem obowiązuje strefa ochronna dla ujęcia wody Zakładów Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego w Ziębicach, dla której zasady określone są wg przepisów szczególnych.

§ 10

Na całym obszarze objętym planem obowiązuje strefa pośredniej ochrony ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, dla której zasady określone są wg przepisów szczególnych.

Rozdział 3

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

§ 11

Na całym obszarze objętym planem występują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków - chronione prawem na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Fragment historycznego układu urbanistycznego centrum staromiejskiego miasta, Ziębice pod numerem rejestru 418 z dnia 12.02.1956 roku;
- 2) Klasztor Krzyżowców, ob. Towarzystwo Chrystusowe, ul. Kolejowa 27a, Ziębice pod numerem rejestru 1263 z dnia 30.03.1965 roku;
- 3) Willa – pałac fabrykanta, ob. Internat, ul. Chrobrego 12, Ziębice pod numerem rejestru 1382/Wł z dnia 30.12.1992 roku;
- 4) Budynek pakowni cukru – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/1 z dnia 12.07.2005 roku;
- 5) Budynek produktowni – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/2 z dnia 12.07.2005 roku;
- 6) Budynek surowni i filtracji – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/3 z dnia 12.07.2005 roku;
- 7) Budynek biura technicznego – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/4 z dnia 12.07.2005 roku;
- 8) Budynek krajalnicy – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/5 z dnia 12.07.2005 roku;
- 9) Budynek płuczki buraków – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/6 z dnia 12.07.2005 roku;
- 10) Budynek suszarni cukru – w zespole Cukrowni, ul. Przemysłowa 34, Ziębice pod numerem rejestru 544/A/05/7 z dnia 12.07.2005 roku.

§ 12

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) nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
 - 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem;
 - 4) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów;
 - 5) przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału;
 - 6) 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.

§ 13

1. Ustala się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczone na rysunku planu, dla których 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 jest historyczny układ urbanistyczny fragmentu centrum staromiejskiego miasta Ziębice oraz założenie willowo ogrodowe przy ul. Bolesław Chrobrego 12.

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, zieleń;
 - 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.

§ 14

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu.
2. Przebieg strefy, o której mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny.
3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny fragmentu ulicy Przemysłowej wraz z zespołem budynków Cukrowni oraz Zakładu Maszyn Ceramicznych i Krzemionki.
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.

§ 15

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

§ 16

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
2. Ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych w strefie zasięgu wody $Q_{1\%}$ 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

§ 17

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.

§ 18

Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie będących obiektami budowlanymi.

Rozdział 7

Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 19

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 ciekami wodnym.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20

Na całym obszarze objętym planem na każdym z terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

§ 21

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01MN, 02MN, 03MN, 04MN, 06MN** oraz **07MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia,
 - d) turystyka;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 30-50°, krytych dachówką ceramiczną,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 25% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią, z czego minimum 10% zielenią wysoką,
 - e) obszar zabudowany nie może przekroczyć 60% powierzchni działki oraz terenu,
- 5) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 500 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a.
- 6) dotyczące komunikacji:
 - a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 01MN z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KD-D lub 06KD-D,
 - dla terenu 02MN z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KD-D lub 07KD-D,
 - dla terenu 03MN oraz 04MN z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KD-D,

- dla terenu 06MN oraz 07MN z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD-D.

§ 22

Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **05MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - e) biura,
 - f) handel detaliczny,
 - g) gastronomia,
 - h) turystyka;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 30-50°, krytych dachówką ceramiczną,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 25% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią, z czego minimum 10% zielenią wysoką,
 - e) obszar zabudowany nie może przekroczyć 60% powierzchni działki oraz terenu;
- 5) w nawiązaniu do istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z przebudową, nadbudową, remontem, oraz wyburzeniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 500 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a.
- 7) dotyczące komunikacji:
 - a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KD-Z.

§ 23

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **08MN, 09MN oraz 10MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 8) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 9) przeznaczenie uzupełniające:
 - i) biura,
 - j) handel detaliczny,
 - k) gastronomia,
 - l) turystyka;
- 10) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 2;
- 11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
 - f) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku, wyznaczone na rysunku planu,
- h) obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 25% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią, z czego minimum 10% zielenią wysoką,
- i) obszar zabudowany nie może przekroczyć 60% powierzchni działki oraz terenu;
- 12) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 500 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a.
- 13) dotyczące komunikacji:
 - a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 08MN poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-G,
 - dla terenu 09MN oraz 10MN poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KD-G.

§ 24

Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **01 MN,MW,U1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - d) biura,
 - e) handel detaliczny,
 - f) gastronomia,
 - g) turystyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia związane z działalnością sakralną,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 1;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 20% w przypadku braku możliwości uzyskania powierzchni, o której mowa w lit. a.
- 6) dotyczące komunikacji:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1,3 miejsca postojowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni przeznaczonych pod działalności wymienione w pkt) 1, lit. d), e), f), g) oraz pkt) 2, lit. c),
 - d) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 09KD-D.

§ 25

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **01MN,MW,U2**, **02MN,MW,U2**, **03MN,MW,U2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) administracja,
 - d) biura,
 - e) handel detaliczny,
 - f) gastronomia;
- 2) przeznaczenie:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) turystyka;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 1 oraz pkt 2;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) w nawiązaniu do istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z przebudową, nadbudową, remontem, oraz wyburzeniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się 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;
- 7) dotyczące komunikacji:
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1,3 miejsca postojowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny,
 - d) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni przeznaczonych pod działalności wymienione w pkt) 1, lit. d), e), f), g) oraz pkt) 2, lit. c),
 - e) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 01MN,MW,U2 poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KD-Z,
 - dla terenu 02MN,MW,U2 oraz 03MN,MW,U2 z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08KD-D.

§ 26

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **04MN,MW,U2**, **05MN,MW,U2**, **06MN,MW,U2** oraz **07MN,MW,U2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) administracja,
 - d) biura,
 - e) handel detaliczny,
 - f) gastronomia;
- 2) przeznaczenie:
 - a) zieleń urządzona,

- b) parkingi,
- c) turystyka;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 1 oraz pkt 2;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku wyznaczone na rysunku planu,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) na terenach **04MN,MW,U2, 05MN,MW,U2, 06MN,MW,U2** obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;
- 6) na terenie **07MN,MW,U2** obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 14;
- 7) dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się 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) dotyczące komunikacji:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1,3 miejsca postojowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni przeznaczonych pod działalność wymienioną w pkt) 1, lit. d), e), f), g) oraz pkt) 2, lit. c),
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 04MN,MW,U2 oraz 05MN,MW,U2 z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 09KD-D,
 - dla terenu 06MN,MW,U2 z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD-D,
 - dla terenu 07MN,MW,U2 poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KD-G.

§ 27

Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **01U1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) usługi związane z obsługą rolnictwa, sadownictwa i ogrodnictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleni urządzonej;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzeń pomiędzy ulicami Wałową i Mokłą, a bryłą obiektów przeznaczyć na zieleni ogólnodostępną i ruch pieszy,
 - b) kształtowanie strefy wejściowej w sposób reprezentacyjny;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) eksponowanie zabudowy od strony ulicy Wałowej, leżącej poza obszarem objętym planem,

- c) dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną, nie niższą niż 5,0 m od poziomu terenu, pod warunkiem zaprojektowania elementów wyższych, tj. poddasza lub antresoli użytkowej o wysokości minimum 7,5 m do kalenicy dachu,
 - d) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci,
 - e) zakaz realizacji ogrodzeń oraz barier utrudniających dostęp osób niepełnosprawnych od stron ulic Wałowej i Mokrej,
 - f) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu pod zieleni;
- 6) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;
- 7) dotyczące komunikacji:
- d) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu
 - e) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD-D.

§ 28

Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **01U2, 02U2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) rzemiosło,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - biura;
 - 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się co najwyżej 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu pod zieleni;
- 8) dotyczące komunikacji:
- f) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu
 - g) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KD-W.

§ 29

Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **01U3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) rzemiosło,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) garaże;
- 3) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się strefy wejściowe od strony ul. Wałowej;
 - b) obowiązuje reprezentacyjne ukształtowanie elewacji od strony ul. Wałowej;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% powierzchni terenu pod zieleni,
 - b) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej od ulicy Wałowej;

- 6) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;
- 7) dotyczące komunikacji:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Wałowej.

§ 30

Wyznacza się **teren usług oświaty, usług sportu oraz zamieszkiwania zbiorowego** oznaczony na rysunku planu symbolem **01UO,US,MW** dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) usługi oświaty,
 - c) usługi sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się strefy wejściowe od strony ul. Chrobrego,
 - b) obowiązuje reprezentacyjne ukształtowanie elewacji od strony ul. Chrobrego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KD-Z;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni terenu pod zieleń
- 5) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;
- 6) dotyczące komunikacji:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1,3 miejsca postojowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Wałowej.

§ 31

Wyznacza się **tereny usług zdrowia, kultu religijnego oraz zamieszkiwania zbiorowego** oznaczone na rysunku planu symbolem **01UZ, UK, MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - b) usługi sakralne,
 - c) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) obowiązek eksponowania zabytkowych obiektów wraz z ich iluminacją;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) obowiązek przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni terenu pod zieleń;
- 5) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;

- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną 04KD-Z oraz istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 385.

§ 32

Wyznacza się teren **sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi oznaczony na rysunku planu symbolem **01US, ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) rekreacja,
 - b) urządzenia sportowe w postaci boiska sportowego itp.,
 - c) zieleni urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) obiekty zamieszkiwania sezonowego,
 - c) handel detaliczny,
 - d) rozrywka,
 - e) ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) obowiązuje zabudowa wolnostojąca wkomponowana w zieleni i nawiązująca do ukształtowania terenu;
 - 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 60% pod powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan podlega ochronie, nie zezwala się na wycinkę drzew, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
 - c) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - d) istniejące zróżnicowanie terenu wymaga przeprowadzenia działań makroniwelacyjnych,
 - e) istniejące zbiorniki należy oczyścić, przeprowadzić rekultywację brzegów, oraz zapewnić prawidłowe odprowadzenie wody do cieku Wrześnica;
 - 7) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) powierzchnie zabudowy należy przyjąć odpowiednio: nie więcej niż 300 m² dla obiektu gastronomicznego oraz nie więcej niż 45 m² dla każdego z obiektów zamieszkiwania sezonowego,
 - b) dopuszcza się tarasy dobudowane do obiektów kubaturowych w postaci budowli ziemnych, utwardzonych kostką ażurową o powierzchni nie przekraczającej każdorazowo zasadniczej powierzchni zabudowy kubaturowej,
 - c) linie zabudowy należy kształtować w sposób uwzględniający ukształtowanie terenu oraz walory krajobrazowe najbliższego otoczenia,
 - d) wysokość obiektów zamieszkiwania zbiorowego nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, obiekt gastronomiczny nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się dodatkową kondygnację nadziemną wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn, mansard itp.,
 - f) obowiązuje stosowanie naturalnych materiałów budowlanych jak drewno, ceramika budowlana, kamień naturalny itp.;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 23KDW.

§ 33

Wyznacza się tereny **zieleni parkowej oraz sportu i rekreacji** wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZZ,ZP,US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) użytki zielone,
 - b) zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające- urządzenia sportowe w postaci boiska sportowego i placów zabaw itp.,
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) istniejący drzewostan podlega ochronie, nie zezwala się na wycinkę drzew, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
 - b) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - c) istniejące zróżnicowanie terenu wymaga przeprowadzenia działań makroniwelacyjnych;
- 4) dopuszcza się wyłącznie tymczasowe obiekty budowlane lokalizowane poza strefą zagrożenia powodziowego, wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) zakaz podziału terenu na działki;
- 6) dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe o szerokości nie przekraczającej 4,5 m, o nawierzchni ażurowej lub z kostki brukowej.

§ 34

Wyznacza się tereny **sportu i rekreacji** wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi oznaczone na rysunku planu symbolami **01US, 02US, 03US** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wypoczynek,
 - b) rekreacja,
 - c) urządzenia sportowe w postaci placów gier, różnorodnych boisk i bieżni przeznaczonych na cele rekreacyjne;
 - d) zieleń wielopiętrowa urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) handel detaliczny;
- 3) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 60% pod powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) maksymalna powierzchnia terenu znajdującego się pod budynkami nie może przekraczać 25 % powierzchni terenu;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 23KDW,

§35

Wyznacza się **tereny produkcji i usług** oznaczone na rysunku planu symbolami **01P,U1** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcja, składy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ścieżki rowerowe;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ciągi piesze i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy,
 - b) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,

- c) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania za wyjątkiem drzew owocowych,
 - d) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - e) istniejące zróżnicowanie terenu wymaga przeprowadzenia działań makroniwelacyjnych,
 - f) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
- a) dopuszcza lokalizację podmiotów gospodarczych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej substancji kubaturowej,
 - b) powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 50 % powierzchni nieruchomości, na której ma być lokalizowana,
 - c) place i powierzchnie utwardzone nie mogą powodować przekroczenia zainwestowania działki powyżej 75 % powierzchni nieruchomości,
 - d) dopuszcza się co najwyżej 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - e) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 10 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o symetrycznym nachyleniu połaci, kąt nachylenia nie mniej niż 18° i nie więcej niż 45°,
 - g) dopuszcza się realizację obiektów w technologii szkieletu stalowego o charakterze hali, ze ścianami zewnętrznymi wykonanymi z płyt warstwowych, służących celom produkcyjnym lub składowym,
 - h) obiekty służące celom administracyjno- socjalnym projektować w technologii tradycyjnej z użyciem naturalnych materiałów wykończeniowych: drewna, ceramiki budowlanej, kamienia naturalnego itp.,
 - i) pozostały teren nieruchomości należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą średniowysoką,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego o wielkości wydzielonych działek nie mniejszej niż 1000m²
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 22KDW.

§ 36

Wyznacza się **teren produkcji i usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **01P,U2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcja, składy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) handel hurtowy,
- 3) w nawiązaniu do istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z przebudową, nadbudową, remontem, oraz wyburzeniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) strefie ochronnej terenów zamkniętych kolei, zakazuje się funkcji związanej z produkcją i obrotem materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 5) ciągi piesze i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy;
- 6) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - c) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - d) zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1 i 2;
- 7) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 10 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
- 8) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego o wielkości wydzielonych działek nie mniejszej niż 900m²,
- 9) ustala się obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej 04KD-Z.

§ 37

Wyznacza się **teren produkcji i usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **02P,U2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcja, składy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) stacja paliw,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) handel hurtowy,
 - f) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) w nawiązaniu do istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z przebudową, nadbudową, remontem, oraz wyburzeniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 4) ciągi pieszkie i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy;
- 5) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - c) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - d) zakaz wykroczenia poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 6) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,

- c) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 10 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz adaptację istniejących obiektów przemysłowych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej;
- 7) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 13;
- 8) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego o wielkości wydzielonych działek nie mniejszej niż 900m²,
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony ul. Wałowej.

§ 38

Wyznacza się **teren produkcji i usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **03P,U2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcja, składy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) stacja paliw,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) handel hurtowy,
- 3) w nawiązaniu do istniejących budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac związanych z przebudową, nadbudową, remontem, oraz wyburzeniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 4) ciągi piesze i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy;
- 5) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - c) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń poprzemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - d) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 6) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku wyznaczone na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się co najwyżej pięć kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - d) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 18 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
- 7) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 14;
- 8) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego podziału geodezyjnego o wielkości wydzielonych działek nie mniejszej niż 900m²;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej 02KD-G.

§ 39

Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczone na rysunku planu symbolami **01P, 02P, 03P, 04P, 05P**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe- produkcja, składy i magazyny
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 10 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połąci dachowej w rzucie pionowym;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 01P z istniejącej drogi nr 547 oraz nr 559,
 - dla terenu 02P z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KD-D,
 - dla terenu 03P z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDW,
 - dla terenu 04P z drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD-D,
 - dla terenu 05P poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KD-G.

§ 40

Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczony na rysunku planu symbolem **06P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe- produkcja, składy i magazyny
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) co najmniej 15% powierzchni terenu urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania z wyjątkiem drzew owocowych,
 - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku wyznaczone na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się co najwyżej pięć kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;

- d) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 18 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połaci dachowej w rzucie pionowym,
- e) obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 15°;
- 5) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 14;
- 6) w przypadku nowej lub istniejącej zabudowy, 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;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KD-G.

§ 41

Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **01R, 02R, 03R, 04R, 05R, 06R, 07R, 08R, 09R, 10R, 11R, 12R** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych.
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem (KD-G) będącym obszarem rezerwy terenu pod drogę klasy głównej.

§ 42

Wyznacza się **tereny rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych stojących** oznaczone na rysunku planu symbolami **01RU,WS,ZP, 02RU,WS,ZP, 03RU,WS,ZP, 04RU,WS,ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe – stojące,
 - b) produkcja w gospodarstwach rybackich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ciągi piesze i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy lub kostką brukową,
 - b) zakaz stosowania mas bitumicznych, betonów wylewanych na mokro itp.,
 - c) nie zezwala się na wycinkę drzew, za wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
 - d) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń poprzemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
 - e) istniejące zróżnicowanie terenu wymaga przeprowadzenia działań makroniwelacyjnych,
 - f) istniejące zbiorniki należy oczyścić, przeprowadzić rekultywację brzegów, oraz zapewnić prawidłowe odprowadzenie wody do cieku Wrześnica;
- 4) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury oraz elementów informacji wizualnej,
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację małogabarytowych obiektów nie związanych trwale z gruntem i urządzeń związanych z eksploatacją planowanego łowiska,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, realizację urządzeń o charakterze parkowym i rekreacyjnym,
 - d) ustala się dopuszczalną szerokość ciągów pieszych i ścieżek rowerowych no najwyżej 4,5 m;

- 6) zakaz podziału terenu na działki;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę 23KDW.

§ 43

Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZP1, 02ZP1, 03ZP1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nie zezwala się na wycinkę drzew, za wyjątkiem drzew zagrażających bezpieczeństwu oraz zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
 - b) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.;
- 3) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację małogabarytowych obiektów nie związanych trwale z gruntem i urządzeń związanych z eksploatacją planowanego łowiska,
 - c) zieleń kształtować w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień;
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 44

Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZP2, 04ZP2, 08ZP2, 10ZP2, 11ZP2, 12ZP2, 13ZP2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu;
- 3) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację małogabarytowych obiektów nie związanych trwale z gruntem i urządzeń związanych z eksploatacją planowanego łowiska,
 - c) zieleń kształtować w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień;
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 45

Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami **02ZP2, 03ZP2, 05ZP2, 06ZP2, 07ZP2, 09ZP2, 14ZP2, 15ZP2, 16ZP2, 17ZP2, 18ZP2, 19ZP2, 20ZP2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie - zieleń nieurządzona;
- 2) nie zezwala się na wycinkę drzew, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu;
- 3) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej punktów informacji turystycznej;

- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych itp.

§ 46

Wyznacza się **tereny lasów i zadrzewień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZL, 02ZL, 03ZL, 04ZL, 05ZL, 06ZL, 07ZL, 08ZL, 09ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dotyczące zasad 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.

§ 47

Wyznacza się **teren ogródków działkowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **01ZD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie - tereny uprawy roślin na wyodrębnionych działkach indywidualnych,
- 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenów działkowych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych,
 - b) zakaz budowy trwałych obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz budowy obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki 25m²,
 - e) dopuszcza się co najwyżej dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - f) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 6 metrów licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°;
- 3) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wzbogacone zielenią, usytuowane:
 - a) wzdłuż linii rozgraniczających terenu o wysokości 1,5 m,
 - b) wzdłuż granicy poszczególnych działek o wysokości 0,5 m;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KD-D.

§ 48

Wyznacza się **teren obsługi komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **01KS1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - stacja paliw płynnych i gazowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) zieleni urządzona;
- 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) ustala się jedną kondygnację nadziemną;
 - c) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 4 metry licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
 - d) obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 15°;

- e) zakazuje się:
 - lokalizacji garaży,
 - lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony ul. Wałowej.

§ 49

Wyznacza się **teren obsługi komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **01KS2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) garaże,
 - b) parking naziemny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - c) ustala się jedną kondygnację nadziemną;
 - d) ustala się wysokość obiektów co najwyżej 3 metry licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej w rzucie pionowym,
 - e) obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 15°;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD-D.

§ 50

Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących i stojących** wraz z niezbędnymi urządzeniami gospodarki wodnej oraz towarzyszącą zielenią wysoką i niską oznaczone na rysunku planu symbolami **01WS, 02WS, 03WS, 04WS, 05WS, 06WS, 07WS, 08WS, 09WS, 10WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek pozostawienia 4 metrów pasa eksploatacyjnego wzdłuż cieków wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych oraz rowerowych.

§ 51

Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej - wodociągi**, oznaczony na rysunku planu symbolem **01W**, na którym obowiązuje zachowanie istniejących budynków, budowli i urządzeń oraz możliwość realizacji nowych, zgodnych z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 52

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

- 1) wyznacza się tereny **dróg publicznych klasy głównej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01KD-G, 02KD-G**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 25 m;
 - b) obowiązują obustronne chodniki;
 - c) dopuszcza się lokalne zmniejszenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających określonej w lit. a zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów dla nowo wydzielanych działek,
 - e) obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek ustala się od istniejących lub planowanych dróg lokalnych lub dojazdowych,
 - f) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni minimum 8 m dla nowo wznoszonych budynków;

- 2) wyznacza się tereny **dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczone na rysunku planu symbolami **03KD-Z, 04KD-Z**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20m;
 - b) obowiązują obustronne chodniki;
 - c) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
- 3) wyznacza się tereny **dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **05KD-D, 06KD-D, 07KD-D, 08KD-D, 09KD-D, 10KD-D**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10;
 - b) obowiązują obustronne chodniki;
 - c) w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
 - f) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6m dla nowych obiektów;
- 4) wyznacza się **tereny ciągów pieszo-rowerowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11KD-PR, 12KD-PR, 13KD-PR, 14KD-PR, 15KD-PR, 16KD-PR, 17KD-PR, 18KD-PR, 19KD-PR, 20KD-PR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 3 m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
- 5) wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** wraz z zespołem parkingowym **21KDW, KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
 - c) ustala się liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 50 i nie większą niż 75;
 - d) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 23KDW;
- 6) wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych 22KDW, 23KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązuje realizacja zaopatrzenia i wjazdów w ramach komunikacji wewnętrznej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 53

1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów ulic, za zgodą ich zarządcy;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - wyposażenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną;

- a) rozbudowa i budowa nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowa stacji transformatorowych wnątrzowych stosownie do potrzeb,
 - b) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę,
 - c) sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż dróg,
 - d) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych 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;
- 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) 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.

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 54

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%.

§ 55

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 56

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.

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/140/08
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 26 czerwca 2008 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice Miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Chrobrego, Kolejową, Wałową, Przemysłową a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej), był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ziębicach w dniach od 5 maja 2008 r. do 26 maja 2008 r.

Informację o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłoszenia uwag, burmistrz miasta Ziębice ogłosił za pomocą komunikatu (ogłoszenia/obwieszczenia) umieszczonego na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Ziębicach. Projekt planu wyłożono wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

W trakcie wyłożenia planu oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 15 maja 2008 w godz. od 12 do 14 w siedzibie Urzędu Miasta Ziębice, wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawił się projektant planu oraz współpracujący przedstawiciele urzędu miasta. Nie przybyły inne osoby zainteresowane planem. Nie zgłoszono uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa miasta Ziębice.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Janusz Sobol

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXII/140/08
Rady Miasta w Ziębicach
z dnia 26 czerwca 2008 r.**

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

Dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ziębice, obejmującego obszar zawarty między ulicami: Chrobrego, Kolejową, Wałową, Przemysłową a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Wałowej), opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- analizę ustaleń planu miejscowego,
- prognozę prac infrastrukturalnych stanowiących zadania gminy,
- bilans kosztów prac infrastrukturalnych,
- bilans i szacunek – przeszacowania gruntów wyniku opracowania planu.

Nieruchomości ujęte w zmianie planu to obszar – ok. 210 ha.

Dotychczasowe użytkowanie: Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren zawarty pomiędzy ulicami Chrobrego, Kolejową, Wałową, Przemysłową, a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ul. Wałowej). Omawiany teren przecina linia kolejowa oznaczona na rysunku projektu planu jako teren zamknięty, oraz przepływa rzeka Oława w rejonie, której zaznaczono na rysunku planu obszar zagrożenia powodziowego. Na wschód od linii kolejowej w rejonie ul. Przemysłowej położone są tereny poprzemysłowe należące w przeszłości do cukrowni. Budynek dawnej cukrowni obecnie stanowią zabytki zostały wpisane do rejestru zabytków pod nr 544/A/05/1-7 z dnia 12 lipca 2005r.

Na omawianym obszarze występują niewielkie skupiska zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Przemysłowej. Pozostały teren użytkowany jest rolniczo z obszarami istniejących kompleksów zieleni. W obszarze opracowania MPZP istnieje sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Projektowane przeznaczenie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, teren usług oświaty, usługi sportu oraz zamieszkania zbiorowego, teren usług zdrowia, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego, teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, teren zieleni parkowej oraz sportu i rekreacji, tereny produkcji i usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny rolnicze, tereny rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów i zadrzewień, teren ogródków działkowych, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, tereny dróg publicznych.

Przedmiotem planu jest:

- określenie przeznaczenia terenu,
- określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

W planie określono stawkę opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu (opłaty planistycznej), w wysokości 30 %.

Prognozowane koszty inwestycyjne i przychody gminy:

Dla przedmiotowego terenu planuje się budowę obiektów mieszkalnych, przemysłowych, usługowych oraz inwestycje infrastrukturalne (przyłącza, urządzenia) Po uwzględnieniu przyszłych dochodów w dłuższej perspektywie czasowej (podatki od nieruchomości), należy stwierdzić, że uchwalenie mpzp jest celowe i uzasadnione nie tylko ze względów ekonomicznych, ale i społecznych i ogólnorozwojowych. W przypadku uzyskania środków na uzbrojenie terenu ze źródeł pozabudżetowych bilans wyliczonych kosztów będzie korzystniejszy dla Gminy niż powyżej przedstawiono.

Przewidywany wzrost wartości nieruchomości wyniesie 495 900 zł.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Janusz Soból