

GMINA ZIĘBICE



**PROJEKT
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PARKU
KULTUROWEGO OPACTWO CYSTERSÓW
W HENRYKOWIE**

Projekt wyłożony do publicznego wglądu

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada
inż. Klaudia Bandurowska

Ziębice, 2023 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku
Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 240/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r., Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje obręb ewidencyjny Henryków, fragment obrębu ewidencyjnego Raczyce w sąsiedztwie dworca kolejowego oraz północno-zachodnią i zachodnią część obrębu ewidencyjnego Nowy Dwór.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/MN/U;
- 5) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 7) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 8) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 9) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 10) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem U/KS;
- 11) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 12) teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/RU/U;
- 13) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;

- 14) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RU/RM;
- 15) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 16) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 17) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 18) teren rolniczy lub agroturystyki, oznaczony symbolem R/At;
- 19) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 20) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 21) teren rolniczy lub urządzeń przeciwpowodziowych, oznaczony symbolem R/Pp;
- 22) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 23) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 24) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 25) teren lasu lub obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem ZL/L;
- 26) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczony symbolem C;
- 27) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 28) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 29) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 30) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 31) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS;
- 32) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 33) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 34) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 35) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 36) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 37) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 38) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej kompleksu opactwa cysterskiego;
- 6) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabudowy osady klasztornej i miasteczka;
- 7) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej Parku Krajobrazowego Eduarda Petzolda;
- 8) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów osadniczych;
- 9) granica strefy "K" ochrony krajobrazu;
- 10) granica obszaru zabytkowego założenia ogrodowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 11) granica obszaru historycznego układu przestrzennego obejmującego zespół pocysterski i osadę, wpisanego do rejestru zabytków, tożsama z obszarem obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wraz z obszarem zespołu pocysterskiego, wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;
- 12) granica obszaru historycznego układu przestrzennego obejmującego zespół młyna i osadę kolejową, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 13) granica parku kulturowego "Park Kulturowy Opactwo Cystersów w Henrykowie";
- 14) granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty "Wzgórza Strzelińskie" (PLH020074);
- 15) granica terenu zamkniętego;
- 16) trasa rowerowa "Trasa Żłota";
- 17) szpaler drzew;
- 18) oś kompozycyjna;
- 19) ciąg widokowy;
- 20) otwarcie widokowe;
- 21) punkt szczególny;
- 22) pomnik przyrody;
- 23) stanowisko archeologiczne o nieokreślonych granicach;
- 24) stanowisko archeologiczne o określonych granicach;
- 25) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;

- 26) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 27) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 28) strefa placu;
- 29) strefa zieleni;
- 30) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 31) strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 32) strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 33) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 34) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 35) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. W celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania jego wyróżniających elementów dziedzictwa materialnego i przyrodniczego ustala się podział terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zielen na sektory, zgodnie ze schematem podziału na sektory z załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały oraz porządkiem rozdziałów przepisów szczegółowych niniejszej uchwały:

- 1) SEKTOR I – obszar ścisłej ochrony kompleksu opactwa cysterskiego, opisany w rozdziale 2;
- 2) SEKTOR II – obszar ścisłej ochrony zabudowy osady klasztornej i miasteczka, opisany w rozdziale 3;
- 3) SEKTOR III – obszar ścisłej ochrony Parku Krajobrazowego Eduarda Petzolda, opisany w rozdziale 4;
- 4) SEKTOR IV – obszar ochrony XIX i XX w. zabudowy rozproszonej układu osadniczego, opisany w rozdziale 5;
- 5) SEKTOR V – obszary ochrony XX w. zabudowy rozproszonej układu osadniczego, opisany w rozdziale 6;
- 6) SEKTOR VI – obszar ochrony ekspozycji krajobrazowej, opisany w rozdziale 7;
- 7) SEKTOR VII – obszar poza granicami parku kulturowego, opisany w rozdziale 8;

5. Pozostałe tereny nieprzeznaczone pod zabudowę lub zielen nie podlegają podziałowi na sektory, o którym mowa w ust. 4 i opisane zostały w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

6. Oznaczenie symbolu terenu przeznaczonego pod zabudowę lub zielen, poprzedzone jest właściwym numerem sektora, o którym mowa w ust. 4.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „ciągu widokowym” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku lub sekwencji widoków, charakteryzujących się wyjątkowym walorem urbanistyczno-architektonicznym;
- 2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, o długości nieprzekraczającej 40% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 80% swojej długości, z dopuszczeniem zachowania przejść bramnych i przejazdów bramnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) „punkcie szczególnym” – należy przez to rozumieć rzeźbę, pomnik, fontannę lub inny podobny obiekt małej architektury;
- 6) „osi kompozycyjnej” – należy przez to rozumieć element liniowy organizujący kompozycję przestrzenną danego zespołu zabudowy;

- 7) „otwarcu widokowym” – należy przez to rozumieć miejsce, z którego obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku charakteryzującego się wyjątkowym walorem urbanistyczno-architektonicznym;
- 8) „strefie placu” – należy przez to rozumieć ogólnodostępną, częściowo utwardzoną przestrzeń o zaplanowanej strukturze i kompozycji;
- 9) „strefie zieleni” – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania zielenią, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu;
- 10) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść, dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 12) „usługach małopowierzchniowych” – należy przez to rozumieć obiekty lub lokale użytkowe o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;
- 13) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 14) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 15) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 16) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków, obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu i w rozdziałach 2 – 8;
- 3) dla budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla dachów płaskich lub hełmowych;
- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 10) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 11) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziałach 2 - 8 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;

- 12) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew;
- 13) w ukształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować osie kompozycyjne wyznaczone na rysunku planu;
- 14) ustala się ochronę ciągu widokowego wyznaczonego na rysunku planu wzdłuż ulicy Henryka Brodatego, dla którego obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie widoku w kierunku wschodnim i zachodnim na zabudowę historyczną pierzei ulicznych;
- 15) ustala się ochronę widoków:
 - a) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW1 podkreślającego oś kompozycyjną Wielkiego Dziedzińca z uwzględnieniem pomnika św. Józefa i pomnika Świętej Trójcy na tle wieży kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela z kruchtą oraz północno-zachodniej wieży klasztoru,
 - b) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW2 podkreślającego widok na figurę św. Jana Nepomucena na tle zachodniej pierzei klasztoru,
 - c) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW3 podkreślającego oś kompozycyjną Szyi Bramy Górnej (drogi od Bramy Górnej na teren klasztoru z pasem jezdnym, chodnikami, murami i mostem) z uwzględnieniem wieży kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela oraz Bramy Górnej.
 - d) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW4 podkreślającego oś kompozycyjną Ogrodu Opata z Pawilonem Ogrodowym na tle wieży kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela oraz Bramę Południową (budynek bramy parkowej opactwa przy ul. Henryka Brodatego 55),
 - e) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW5 podkreślającego oś kompozycyjną Ogrodu Konwentualnego ze wschodnią pierzeją klasztoru,
 - f) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW6 na terenie **III-1ZP** podkreślającego ekspozycję opactwa, w szczególności prezbiterium, mauzoleum Piastów (kaplica Marii Magdaleny) i wieży kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela oraz budynek nowicjatu i infirmerii (oficyna klasztorna – budynek szpitala, obecnie internat szkoły), od wschodu z Parku Krajobrazowego Eduarda Petzolda,
 - g) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW7 podkreślającego widok na pomnik św. Jana Nepomucena na tle kościoła pw. św. Andrzeja i budynku Bramy Dolnej,
 - h) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW8 podkreślającego panoramę wsi Henryków, a w szczególności wieżę kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela,
 - i) z otwarcia widokowego oznaczonego symbolem PW9 na terenie **III-4ZP** podkreślającego otwarcie widokowe na dąb szypułkowy,
 - j) z otwarć widokowych oznaczonych symbolami PW10, PW11 i PW12 na terenie **III-1ZP** podkreślających otwarcia widokowe w Parku Krajobrazowym Eduarda Petzolda;
- 16) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziałów 2 - 9.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze lub stanowiska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, występujące w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty "Wzgórza Strzebińskie" (PLH020074) oraz na pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony,
- 3) teren oznaczony symbolem **MW** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MN/U**, **MW/U**, **MW/MN/U**, **MM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 5) teren oznaczony symbolem **RU/RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) tereny oznaczone symbolami **Uo, US, ZD i ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach **MN/U, MW/U, MW/MN/U, MM, U, Up, U/KS, US**, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U, MW, MW/U, MW/MN/U, MM, Uo, US, ZD, V-1RO, V-2RO, VI-1R/Pp, ZL/L** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, innych niż w pkt 8, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary wpisane do rejestru zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obszar historycznego układu przestrzennego obejmujący zespół pocysterski i osadę, ustanowiony decyzją nr A/4907 z dnia 25 lutego 2011 r.,
 - b) obszar zabytkowego założenia ogrodowo-parkowego, ustanowiony decyzją nr A/4166/293 z dnia 1 lutego 1952 r.;
- 2) ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej kompleksu opactwa cysterskiego, obejmującą wschodnią część obszaru, o którym mowa w pkt 1 lit. a, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabudowy osady klasztornej i miasteczka, obejmującą centralną część obszaru, o którym mowa w pkt 1 lit. a, oraz obszar historycznego układu przestrzennego obejmującego zespół młyna i osadę kolejową, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 2 i 3 nakazuje się:
 - a) zachować i konserwować elementy układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg, placów, cieków wodnych, zbiorników wodnych, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję zieleni i walory przyrodnicze założenia ogrodowo-parkowego,
 - b) zachować i konserwować historyczne nawierzchnie, bramy i ogrodzenia oraz historyczne obiekty techniczne,
 - c) poddać zabudowę historyczną restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości obiektu,
 - d) zachować spójność kompozycyjną, z jednoczesnym zakazem wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny układ przestrzenny,
 - e) odtworzyć zniszczone elementy historycznego układu przestrzennego lub zaznaczyć w przestrzeni nieistniejące fragmenty historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności poprzez zarysowanie w posadzce przebiegu fundamentów lub murów,
 - f) zachować kompozycję przestrzenną poprzez uwzględnienie, konserwowanie i wyeksponowanie elementów układu zieleni komponowanej:
 - starodrzewu,
 - zwartych zadrzewień parkowych,
 - wyróżniających się grup drzew,
 - nawierzchni utwardzonych pieszych,
 - wnętrza krajobrazowych,
 - g) usunąć lub pozostawić do śmierci techniczne obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni;
 - h) w działalności inwestycyjnej zachować i utrwalić relacje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących przeznaczeń niekolidujących z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - i) realizować budynki murowane;

- j) realizować linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne wyłącznie jako kablowe, z jednoczesnym zakazem lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - k) realizować dla urządzeń technicznych i instalacji montowanych na dachach osłony służące utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych i instalacji, w szczególności: rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - l) zachować istniejące przejścia bramne i przejazdy bramne;
- 5) ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej Parku Krajobrazowego Eduarda Petzolda, obejmującą wschodnią i centralną część obszaru, o którym mowa w pkt 1 lit. b, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 nakazuje się:
- a) uwzględnić w działalności inwestycyjnej walory zabytkowe i przyrodnicze założenia ogrodowo-parkowego,
 - b) zachować kompozycję przestrzenną poprzez uwzględnienie, konserwowanie i wyeksponowanie elementów układu zieleni komponowanej:
 - starodrzewu,
 - zwartych zadrzewień parkowych,
 - wyróżniających się grup drzew,
 - polan, łąk i pastwisk,
 - wód powierzchniowych śródlądowych,
 - nawierzchni utwardzonych pieszych,
 - wnętrza krajobrazowych,
 - punktu szczególnego,
 - c) zachować spójność kompozycyjną, z jednoczesnym zakazem wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie założenie ogrodowo-parkowe,
 - d) odtworzyć zniszczone elementy założenia ogrodowo-parkowego lub zaznaczyć w przestrzeni nieistniejące fragmenty historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności poprzez zarysowanie w posadzce przebiegu fundamentów lub murów,
 - e) usunąć lub pozostawić do śmierci technicznej obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni i stanowiska inwazyjnych gatunków drzew,
 - f) realizować linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne wyłącznie jako kablowe, z jednoczesnym zakazem lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - g) realizować dla urządzeń technicznych i instalacji osłony służące utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej;
- 7) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej układów osadniczych, obejmującą obszar, o którym mowa w pkt 1 lit. a, oraz obszar historycznego układu przestrzennego obejmującego zespół młyna i osadę kolejową, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 nakazuje się:
- a) zachować i konserwować elementy układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg, placów, cieków wodnych, zbiorników wodnych, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni,
 - b) poddać zabudowę historyczną restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej budynku,
 - c) zachować spójność kompozycyjną, z jednoczesnym zakazem wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny układ przestrzenny,
 - d) odtworzyć zniszczone elementy historycznego układu przestrzennego lub zaznaczyć w przestrzeni nieistniejące fragmenty historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności poprzez zarysowanie w posadzce przebiegu fundamentów lub murów,
 - e) usunąć lub pozostawić do śmierci technicznej obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni,
 - f) w działalności inwestycyjnej uwzględnić relacje z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - g) zachować ciągłość zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy przy wschodniej pierzei ul. Henryka Brodatego,

- h) zachować ciągłość zabudowy z uwzględnieniem nieciągłości między budynkami na granicach działek wzdłuż obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy przy zachodniej pierzei ul. Henryka Brodatego,
 - i) realizować linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne wyłącznie jako kablowe, z jednoczesnym zakazem lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych, z wyłączeniem terenów w granicach obszaru kolejowego,
 - j) realizować dla urządzeń technicznych i instalacji montowanych na dachach osłony służące utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych i instalacji, w szczególności: rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych, z wyłączeniem terenów w granicach obszaru kolejowego,
 - k) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - realizować budynki murowane,
 - kształtować elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - stosować na elewacjach kolory pastelowe, stonowane, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dostosować rozplanowanie i skalę obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - nawiązywać formami współczesnymi do zabudowy historycznej;
- 9) ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9 nakazuje się:
- a) w działalności inwestycyjnej uwzględnić ochronę przed przesłonięciem panoramy miejscowości z dominującą sylwetą klasztoru Cystersów i kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela,
 - b) restaurować i modernizować technicznie obiekty w sposób zapewniający zachowanie panoramy miejscowości z dominującą sylwetą klasztoru Cystersów i kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela,
 - c) zachować i konserwować elementy układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg, cieków wodnych i zbiorników wodnych,
 - d) zachować relacje przestrzenne między krajobrazem przyrodniczym i zurbanizowanym,
 - e) realizować obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne z uwzględnieniem walorów historycznego układu przestrzennego miejscowości,
 - f) montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych budynków i walorów historycznego układu przestrzennego miejscowości,
 - a) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - realizować budynki murowane,
 - kształtować elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - stosować na elewacjach kolory pastelowe, stonowane, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dostosować rozplanowanie i skalę obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - nawiązywać formami współczesnymi do zabudowy historycznej;
- 11) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) kościół pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i św. Jana Chrzciciela – decyzja nr A/1682/72 z dnia 25 listopada 1949 r.,
 - b) mauzoleum Piastów (kaplica Marii Magdaleny) – decyzja nr A/4151/335 z dnia 6 listopada 1956 r.,
 - c) klasztor Cystersów (obecnie klasztor, seminarium, szkoła, rezydencja) przy pl. Cystersów 2 – decyzja nr A/1923/742/Wł z dnia 30 kwietnia 1980 r.,
 - d) oficyna klasztorna – budynek szpitala (obecnie internat szkoły) – decyzja nr A/4156/868/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
 - e) oficyna klasztorna – szkoła łacińska (obecnie dom mieszkalny – oficyna południowo-zachodnia opactwa) przy pl. Cystersów 4D – decyzja nr A/4152/864/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
 - f) oficyna klasztorna – mieszkanie oficjalistów (obecnie dom opieki Caritas – oficyna zachodnia opactwa) przy pl. Cystersów 4 – decyzja A/4153/865/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
 - g) oficyna klasztorna – stajnia z częścią mieszkalną (obecnie częściowo nieużytkowana – oficyna północna opactwa) – decyzja nr A/4154/866/Wł z dnia 21 września 1981 r.,

- h) oficyna klasztorna – wozownia (obecnie częściowo użytkowana – oficyna wschodnia opactwa) – decyzja nr A/4155/867/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- i) budynek bramy górnej – główny wjazd do opactwa przy ul. Henryka Brodatego – decyzja nr A/4162/874/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- j) droga od bramy górnej na teren klasztoru z pasem jezdnym, chodnikami, murami i mostem – decyzja nr A/5879 z dnia 9 lipca 2013 r.,
- k) budynek dawnego więzienia przy pl. Cystersów 8 – decyzja A/5878 z dnia 9 lipca 2013 r.,
- l) budynek bramy parkowej opactwa przy ul. Henryka Brodatego 55 – decyzja A/4160/872/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- m) oranżeria I (obecnie sala gimnastyczna) – decyzja nr A/4158/870/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- n) pawilon ogrodowy – decyzja nr A/4157/869Wł z dnia 21.09.1981 r.,
- o) dom ogrodnika – decyzja nr A/4165/1014/Wł z dnia 31 marca 1984 r.,
- p) mur ogrodu opackiego z dwiema bramami – decyzja nr A/4159/871/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- q) mur obronny z basztą – decyzja nr A/4164/876/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- r) ogrody klasztorne i park – decyzja nr A/4166/293 z dnia 1 lutego 1952 r.,
- s) dom czeladzi na folwarku opactwa przy pl. Cystersów 14 – decyzja nr A/4163/875/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- t) budynek bramy dolnej przy drodze na folwark opactwa (obecnie dom mieszkalny) przy ul. Henryka Brodatego – decyzja nr A/4161/873/Wł z dnia 21 września 1981 r.,
- u) droga od bramy dolnej na teren folwarku z murami po obu jej stronach i mostem – decyzja nr A/5903/1-3 z dnia 7 marca 2014 r.,
- v) kościół pw. św. Andrzeja – decyzja nr A/1931/1047/Wł z dnia 30 listopada 1984 r.,
- w) spichlerz przy ul. Henryka Brodatego 48 – decyzja nr A/4150/877/Wł z dnia 21 września 1981 r.;
- 12) dla obiektów wymienionych w pkt 11 nakazuje się:
 - a) nadać priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) rewaloryzować obiekty i ich otoczenie,
 - c) zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu, z jednoczesnym zakazem realizacji okien połaciowych,
 - d) stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
 - e) zachować lub odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - f) zachować lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych lub drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - g) zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 13) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) historyczny układ przestrzenny obejmujący zespół pocysterski i osadę,
 - b) historyczny układ przestrzenny obejmujący zespół młyna i osadę kolejową,
 - c) zespół klasztorny opactwa Cystersów przy pl. Cystersów,
 - d) obiekty w ramach zespołu klasztorного opactwa Cystersów przy pl. Cystersów:
 - kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP i św. Jana Chrzciciela,
 - mauzoleum Piastów (kaplica św. Marii Magdaleny),
 - cmentarz przykościelny (miejsce pocmentarne),
 - klasztor Cystersów (ob. klasztor, seminarium, gimnazjum, rezydencja),
 - budynek szpitala (ob. internat),
 - wozownia, oficyna wschodnia,
 - mieszkania oficjalistów, oficyna północno-zachodnia (ob. dom opieki Caritas) przy pl. Cystersów 4,
 - szkoła łacińska, oficyna południowo-zachodnia (ob. dom mieszkalny) przy pl. Cystersów 4D,
 - stajnia z częścią mieszkalną, oficyna północna przy pl. Cystersów 9,
 - oranżeria I (ob. sala gimnastyczna),
 - oranżeria II,
 - pawilon ogrodowy,
 - dom ogrodnika,
 - dom czeladzi na folwarku klasztorным przy pl. Cystersów 14,
 - oficyna mieszkalno-gospodarcza na folwarku klasztorным przy pl. Cystersów 11,

- obora I na folwarku klasztornym przy pl. Cystersów 2,
- obora II na folwarku klasztornym przy pl. Cystersów 2,
- stodoła na folwarku klasztornym (ob. Magazyn pasz),
- e) budynek Banku Spółdzielczego (ob. dom mieszkalny) przy pl. Cystersów 10,
- f) budynek bramy górnej przy ul. Henryka Brodatego 19,
- g) droga od bramy górnej na teren klasztoru z pasem jezdnym, chodnikami, murami i mostem,
- h) budynek dawnego więzienia przy pl. Cystersów 8,
- i) mur obronny z basztą,
- j) budynek bramy dolnej (ob. dom mieszkalny) przy ul. Henryka Brodatego 9,
- k) droga od bramy dolnej na teren folwarku z murami po obu stronach i mostem,
- l) kościół pomocniczy pw. św. Andrzeja przy ul. Henryka Brodatego 7,
- m) budynek bramy parkowej opactwa przy ul. Henryka Brodatego 55,
- n) mur ogrodu opackiego z dwiema bramami;
- o) ogrody klasztorne i park,
- p) dom mieszkalny przy bażaniarni (ob. posterunek straży leśnej) przy ul. Leśników 2,
- q) budynek gospodarczy przy bażaniarni (ob. posterunek straży leśnej) przy ul. Leśników 2,
- r) młyn klasztorny (ob. dom mieszkalny) przy ul. Kolejowej 2,
- s) cmentarz parafialny,
- t) kaplica na cmentarzu parafialnym, dawnego cmentarza ewangelickiego,
- u) mur ogrodzenia cmentarza parafialnego,
- v) spichlerz przy ul. Henryków Brodatego 48,
- w) poczta (ob. dom mieszkalny) przy ul. Henryka Brodatego 50,
- x) budynek szkoły i przedszkola (ob. Przedszkole) przy ul. Słonecznej 20,
- y) budynek stacji kolejowej przy ul. Kolejowej 30a/b,
- z) domy mieszkalne:
 - przy ul. Cystersów 6, 7, 12, 13,
 - przy ul. Henryka Brodatego 12, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32/34, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51 (z restauracją), 52, 55 (ob. Ośrodek Zdrowia), 56,
 - przy ul. Kąpielowej 8,
 - przy ul. Kolejowej 15, 19/21,
 - przy ul. Polnej 3-5 (ob. Nadleśnictwo Henryków),
 - przy ul. Słonecznej 1/3,
 - przy ul. Wrocławskiej 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17,
- 14) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) domy mieszkalne przy ul. Henryka Brodatego 1, 4, 6, 8, 10, 13, 18, 54,
 - b) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Henryka Brodatego 11, 14,
 - c) domy mieszkalne przy ul. Wrocławskiej 1, 2, 4, 6, 8, 19, 21, 23, 25,
 - d) domy mieszkalne przy ul. Księcia Bolka 1, 3,
 - e) dom mieszkalny przy ul. Kąpielowej 2,
 - f) domy mieszkalne przy ul. Kolejowej 1, 4, 13,
 - g) budynek gospodarczy wschodni (działka ewidencyjna nr 228/98) przy dziedzińcu folwarku klasztornego,
 - h) dawny kompleks basenowy;
- 15) dla obiektów wymienionych w pkt 13 i 14, z wyłączeniem obiektów figurujących w rejestrze zabytków, o których mowa w pkt 11, nakazuje się:
 - a) zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu,
 - b) stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
 - c) zachować lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych lub drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - d) zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) zharmonizować nowo realizowane otwory okienne i drzwiowe z zabytkową elewacją budynku,
 - f) stosować na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

- g) zachować lub odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - h) realizację dociepleń zewnętrznych budynku niezacierających cech stylistycznych budynków takich jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporcje i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, ścian z cegły licowej lub kamienia,
 - i) realizować dla urządzeń technicznych i instalacji montowanych na dachach osłony służące utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych i instalacji, w szczególności: rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych, z wyłączeniem obiektów w granicach obszaru kolejowego,
 - j) stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego;
- 16) na obszarze objętym planem występuje obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wraz z obszarem zespołu pocysterskiego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą z obszarem historycznego układu przestrzennego obejmującego zespół pocysterski i osadę, wpisanego do rejestru zabytków oraz z obszarem obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wraz z obszarem zespołu pocysterskiego wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 16;
- 18) w strefie, o której mowa w pkt 17, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne;
- 19) na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:
- a) stanowisko archeologiczne o określonych granicach 12/89/90-28 AZP – decyzja nr 279/Arch/W1/98 z dnia 28 października 1998 r.:
 - osada kultury późnolateńskiej datowana na neolit,
 - ślad osadnictwa datowany na pradzieje,
 - b) stanowisko archeologiczne o nieokreślonych granicach 10/50/90-28 AZP – decyzja nr A/1682/7272 z dnia 25 listopada 1949 r. – klasztor cystersów, zespół datowany na wczesne średniowiecze 1222 r.,
 - c) stanowisko archeologiczne o nieokreślonych granicach 15/107/90-28 AZP – decyzja nr 280/Arch/W1/98 z dnia 28 października 1998 r. – obozowisko datowane na paleolit górny;
- 20) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 19:
- a) zakazuje się zalesień,
 - b) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę stanowisk,
 - c) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
 - d) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne;
- 21) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych o określonych granicach figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 4/44/90-28 AZP:
 - osada kultury przeworskiej datowana na późny okres wpływów rzymskich,
 - osada datowana na pradzieje,
 - ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze IX-X w.,
 - b) 7/47/90-28 AZP:
 - osada kultury przeworskiej datowana na późny okres wpływów rzymskich,
 - osada datowana na pradzieje,
 - ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze,
 - c) 8/48/90-28 AZP:
 - osada kultury przeworskiej datowana na okres lateński II-I,
 - osada datowana na pradzieje,
 - ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze faza starsza;
- 22) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych o nieokreślonych granicach figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 1/7/90-28 AZP – cmentarzysko datowane na epokę brązu/halsztat,
 - b) 2/8/90-28 AZP – osada datowana na okres wpływów rzymskich,
 - c) 3/37/90-28 AZP:

- osada datowana na epokę kamienia/epokę brązu I,
 - osada kultury przeworskiej datowana na okres lateński II/I,
 - osada kultury przeworskiej datowana na okres wpływów rzymskich,
 - osada datowana na pradzieje,
 - ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze VIII-X w.,
- d) 5/45/90-28 AZP:
- osada datowana na wczesne średniowiecze VIII-X w.,
 - ślad osadnictwa datowany na pradzieje/wczesne średniowiecze,
- e) 6/46/90-28 AZP – osada datowana na pradzieje,
- f) 9/49/90-28 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze,
- g) 11/52/90-28 AZP:
- ślad osadnictwa datowany na pradzieje,
 - ślad osadnictwa,
- 23) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych o nieokreślonych granicach i nieokreślonej lokalizacji, figurujących w gminnej ewidencji zabytków:
- a) 13/96/90-28 AZP – stanowisko o nieokreślonym rodzaju datowane na neolit,
 - b) 14/105/90-28 AZP – osada datowana na wczesne średniowiecze VII/VIII-IX w.;
- 24) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 21, 22 i 23 w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPR, ZP** stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPR** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu występuje Park Kulturowy Opactwo Cystersów w Henrykowie, na obszarze którego obowiązują zapisy uchwały Nr 197/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Opactwo Cystersów w Henrykowie;
- 2) w granicach określonych na rysunku planu występuje obszar mający znaczenie dla Wspólnoty "Wzgórza Strzelińskie" (PLH020074), dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **V-1MW/MN/U, I-1U, III-1ZP, 5RO, 6R, 3WSc, 4WSc, 7WSc, 8WSc, 10WSc, 1KDG, 1KDZ, 3KDZ, 1KPJ i 2KPJ** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 4, obowiązują ograniczenia i wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) o ile ustalenia rozdziałów 2 – 8 nie stanowią inaczej, dla nierolniczych i nieleśnych terenów ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 2 m;

- 2) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziałach 2 – 9, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach 150 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się ujęć wody;
- 4) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez drogę wojewódzką nr 395 (**1KDG**), drogę powiatową nr 3170D (**3KDZ, 4KDZ**), drogą powiatową nr 3172D (**2KDZ**), drogę powiatową nr 3183D (**1KDZ**) oraz drogę gminną (**1KDL**);
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, w tym lokali w ramach obiektów obsługi agroturystyki;
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług oświaty,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde 2 stanowiska pracy;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenie: zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zaruwowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawkę procentową ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **Up, Uo, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPR;**
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) „modernizacja sieci na terenie miejscowości Henryków” (K191),
 - b) „prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław – Kamieniec Ząbkowicki” (K24);
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w pkt 1, ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych:

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

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni: SEKTOR I – obszar ścisłej ochrony kompleksu opactwa cysterskiego

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-1MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na wielospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana) dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu należy zapewnić z terenu **1KPJ** przez teren **I-1Up**.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku plan symbolem **I-1MW/MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych lub budynków usługowych;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2
- 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach;
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której zakazuje się:

- 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów niezgodnie z kontekstem kulturowym miejsca;
- 3) naruszania historycznych drzew.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-1U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia:
 - a) kultu religijnego,
 - b) oświaty,
 - c) edukacji,
 - d) ochrony zdrowia,
 - e) pomocy społecznej,
 - f) kultury i kultury fizycznej,
 - g) turystyki,
 - h) opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki.,
 - i) obsługi turystyki,
 - j) zamieszkania zbiorowego,
 - k) rzemiosło;
 - 2) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w ramach istniejących budynków mieszkalnych;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 45 m dla obiektów kultu religijnego;
 - 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. b
 - b) hełmowych dla obiektów kultu religijnego,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° dla wiat i garaży;
 - 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana) dla wiat i garaży;
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach;
 - 9) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje zachowanie punktów szczególnych:
 - a) pomnika św. Józefa ze źródłem – studnią oznaczonego symbolem ps1,
 - b) pomnika Świętej Trójcy oznaczonego symbolem ps2,
 - c) figury św. Jana Nepomucena oznaczonej symbolem ps3,
 - d) rzeźby księgi henrykowskiej oznaczonej symbolem ps4,
 - e) cisu jubileuszowego wraz z tablicą upamiętniającą oznaczonego symbolem ps5,
 - f) sadzawki z kamienną oprawą oznaczonej symbolem ps6,
 - g) fontanny okolonej murkiem oznaczonej symbolem ps7,
 - h) baseników z personifikacjami czterech żywiołów oznaczonych symbolem ps8;
 - 10) w miejscu wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Żłota", zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zakazuje się podziału nieruchomości.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których zakazuje się:
- 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
 - 2) wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów niezgodnie z kontekstem kulturowym miejsca;
 - 3) naruszania historycznych drzew.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-1Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne, związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności obiekty i urządzenia:

- a) ochrony zdrowia,
- b) pomocy społecznej,
- c) administracji,
- d) edukacji publicznej,
- e) kultury, kultury fizycznej i turystyki,
- f) opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki;
- g) targowisk i hal targowych.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana), w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 8) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Żłota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których zakazuje się:

- 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów niezgodnie z kontekstem kulturowym miejsca;
- 3) naruszania historycznych drzew.

§ 23. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 4) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.

§ 24. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **I-1KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) parking;
- 2) szalec.

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

- 1) ustala się parking wyłącznie w formie naziemnych miejsc do parkowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,0;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m;

- 7) ustala się realizację zabudowy we współczesnych formach architektonicznych;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich;
- 9) nakazuje się zachować istniejące drzewa na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zielen: SEKTOR II – obszar ścisłej ochrony zabudowy osady klasztornej i miasteczka

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1MN/U, II-2MN/U, II-3MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi małopowierzchniowe, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni na terenie **II-1MN/U**;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **II-1MN/U**, dla której zakazuje się:

- 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów niezgodnie z kontekstem kulturowym miejsca;
- 3) sadzenia drzew i krzewów powyżej 1,5 m;
- 4) naruszania historycznych drzew.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku plan symbolem **II-1MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku plan symbolami **II-1MW/U** i **II-2MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 60% w ramach strefy zieleni na terenie **II-1MW/U**;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **II-1MW/U**, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;

- 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **II-1MW/MN/U**, **II-2MW/MN/U**, **II-3MW/MN/U**, **II-4MW/MN/U** i **II-5MW/MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 100% dla terenu **II-1MW/MN/U**,
 - b) 60% dla pozostałych terenów;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na:
 - a) 0,1 dla terenu **II-3MW/MN/U**,
 - b) 0,3 dla pozostałych terenów;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:
 - a) 3,0 dla terenu **II-1MW/MN/U**,
 - b) 1,8 dla pozostałych terenów;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż
 - a) 25%, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni na terenie **II-1MW/MN/U**,
 - c) 60% w ramach strefy zieleni na terenie **II-5MW/MN/U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m dla terenu **II-3MW/MN/U**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 12 m dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2 dla terenu **II-3MW/MN/U**,
 - b) 3 dla pozostałych terenów;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe, wielospadowe albo płaskie, dla terenów **II-1MW/MN/U**, **II-2MW/MN/U**, **II-4MW/MN/U**, **II-5MW/MN/U**,
 - b) na dwuspadowe dla terenu **II-3MW/MN/U**,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. c,
 - d) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich;

- 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu na terenie **II-3MW/MN/U** obowiązuje zachowanie punktów szczególnych:
 - a) kolumny Najświętszej Maryi Panny oznaczonej symbolem ps9,
 - b) krzyża oznaczonego symbolem ps10;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
 - 1) strefy zieleni wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenie **II-1MW/MN/U** i **II-3MW/MN/U**, dla których zakazuje się:
 - a) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew i krzewów powyżej 1,5 m;
 - 2) strefę placu wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **II-1W/MN/U**, dla której:
 - a) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania, z wyłączeniem miejsc do parkowania rowerów.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z terenem **1KDG**.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 100%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,0;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
 - 6) ustala się geometrię dachów na dachy hełmowe;
 - 7) ustala się pokrycie dachów blachą miedzianą lub innym materiałem uzasadnionym historycznie.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje przejście bramne lub przejazd bramny na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku łączące teren **1KDG** z terenem **2KPJ**.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1Uk**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty kultu religijnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – zespołu pomnika św. Nepomucena oznaczonego symbolem ps11.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę placu wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia,
- 2) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania, z wyłączeniem miejsc do parkowania rowerów.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje przejście bramne lub przejazd bramny na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, łączące teren **1KDG** z terenem **1KPJ**.

§ 32. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1RU**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy, magazyny i spichlerze.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 95%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 4,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

§ 33. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1RU/RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

- 6) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach;
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której zakazuje się:
 - 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
 - 2) sadzenia drzew i krzewów powyżej 1,5 m.

§ 34. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **II-1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.
- 5) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – pomnika ku czci ofiar I Wojny Światowej oznaczonego symbolem ps12.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni: SEKTOR III – obszar ściślejszy ochrony Parku Krajobrazowego Eduarda Petzolda

§ 35. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **III-1ZP, III-2ZP, III-3ZP i III-4ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i wiat;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla wiat na 4 m;
- 5) ustala się dowolną geometrię dachów;
- 6) ustala się dowolne pokrycie dachów.
- 7) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.
- 8) w miejscu wskazanym na rysunku planu na terenie **III-4ZP** obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – tumby książęcej Wilhelma Weimarskiego wraz z krzyżem oznaczonej symbolem ps13;
- 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu, na terenach **III-1ZP, III-2ZP i III-4ZP** dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Ustala się teren lasu lub obsługi gospodarki leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **III-1ZL/L**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) las;
- 2) budynki i budowle służące gospodarce leśnej, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 3) parking leśny.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni: SEKTOR IV – obszar ochrony IX i XX w. zabudowy rozproszonej układu osadniczego

§ 37. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1MN/U, IV-2MN/U, IV-3MN/U, IV-4MN/U, IV-5MN/U, IV-6MN/U, IV-7MN/U, IV-8MN/U, IV-9MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi małopowierzchniowe, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
- b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 38. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-10MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi małopowierzchniowe, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej lub szeregowej.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej lub szeregowej.

§ 39. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe, wielospadowe albo płaskie,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 40. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku plan symbolem **IV-1MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

- 8) ustala się pokrycie dachów:
- a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 41. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1MW/MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się zakaz budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w strefie 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe, wielospadowe albo płaskie,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
- 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 42. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1MM, IV-2MM, IV-3MM i IV-4MM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych lub budynków usługowych;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
 - 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
 - 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 43. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-5MM, IV-6MM i IV-7MM.**

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;

4) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych lub budynków usługowych;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
 - 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
 - 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 44. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1U** i **IV-2U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.

§ 45. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 46. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1Uo**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach strefy zieleni;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 10 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub materiałem uzasadnionym historycznie (w szczególności blacha miedziana), dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której zakazuje się:

- 1) realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów niezgodnie z kontekstem kulturowym miejsca;
- 3) naruszania historycznych drzew.

§ 47. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

§ 48. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1P/RU/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
- 2) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 49. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1RU** i **IV-2RU**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy, magazyny i spichlerze.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe, wielospadowe albo płaskie,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o kącie nachylenia poniżej 12° w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 50. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1ZC**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: cmentarz.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

§ 51. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1ZP**, **IV-2ZP** i **IV-3ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) budynki gospodarcze wyłącznie na terenie **IV-1ZP**;
- 3) parking wyłącznie na terenie **IV-1ZP**.

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

- 1) ustala się parking wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 20% powierzchni terenu **IV-1ZP**, na którym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
- 9) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.

§ 52. 1. Ustala się tereny lasów lub obsługi gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1ZL/L**, **IV-2ZL/L** i **IV-3ZL/L**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) las;
- 2) budynki i budowle służące gospodarce leśnej, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 3) parkingi leśne.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

§ 53. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **IV-1E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 54. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IV-1KK** i **IV-2KK**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków,
 - b) 50 m dla budowli;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub grafitowym i ich odcieniach.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni: SEKTOR V – obszar ochrony XX w. zabudowy rozproszonej układu osadniczego

§ 55. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,

- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
- e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach;
 - 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 24 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 56. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **V-1MW**, **V-2MW** i **V-3MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach stref zieleni na terenie **V-1MW**;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

- 8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenie **V-1MW**, dla których zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 57. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1MW/MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 4) obiekty do parkowania.

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

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się w formie naziemnych miejsc do parkowania, garażu podziemnego lub garażu nadziemnego;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglasy, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 58. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1MM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 4) zabudowa zagrodowa;
- 5) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 6) obiekty i urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

§ 59. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1Uo**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w ramach istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 60. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1U/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych;
 - b) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
 - d) obiektów związanych z naprawą i serwisowaniem pojazdów samochodowych,
 - e) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) domów opieki społecznej,
 - g) szpitali,
 - h) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) parking.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

§ 61. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1P/RU/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
- 2) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 62. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1RU**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy, magazyny i spichlerze.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 63. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1ZD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) sady.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 1;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 64. 1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolami **V-1RO** i **V-2RO**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) sady i ogrody;
- 2) budynki gospodarcze.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 1;
 - 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
 - 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 65. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1C**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci ciepłowniczej.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 66. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 67. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **V-1K**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 68. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem V-1W.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

§ 69. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem V-1KS.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) parking;
- 2) budynki garażowe i gospodarcze.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 100%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 1;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.
- 9) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 7

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni: SEKTOR VI – obszar ochrony ekspozycji krajobrazowej

§ 70. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem VI-1MN/U, VI-2MN/U i VI-3MN/U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi małopowierzchniowe, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu VI-2MN/U ustala się tożsamą z linią rozgraniczającą tego terenu;
- 2) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

- 7) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 10) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 11) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
 - 12) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępu do terenu **VI-2MN/U** należy zapewnić z terenu **3KDD** przez teren **II-3MN/U**.

§ 71. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-4MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 5) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym i ich odcieniach;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 24 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 72. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

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

- 1) ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

§ 73. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1MM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 4) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych lub budynków usługowych;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
 - 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach;
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępu do terenu należy zapewnić z terenu **4KDW** przez teren **IV-7MM** lub z terenu **14KDW** przez teren **2WSc**.

§ 74. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1RU/RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy, magazyny i spichlerze;
- 3) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

§ 75. 1. Ustala się teren rolniczy lub agroturystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1R/At** i **VI-2R/At**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) obiekty i urządzenia obsługi agroturystyki.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępu do terenu **VI-1R/At** należy zapewnić z terenu **3KDZ** przez teren **10WSc**.

§ 76. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępu do terenu należy zapewnić z terenu **3KDZ** przez teren **8R** i **10WSc**.

§ 77. 1. Ustala się teren rolniczy lub urządzeń przeciwpowodziowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1R/Pp**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia przeciwpowodziowe i melioracji wodnej, w tym suche zbiorniki przeciwpowodziowe;
- 11) budynki gospodarcze.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 5%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępu do terenu należy zapewnić z terenu **1KDZ** lub **11KDW** przez teren **2R/Pp** i **9WSc**.

§ 78. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1K**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

§ 79. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami **VI-1W, VI-2W, VI-3W i VI-4W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

§ 80. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VI-1KK**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków,
 - b) 50 m dla budowli;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub grafitowym i ich odcieniach.

ROZDZIAŁ 8

Przepisy szczegółowe terenów przeznaczonych pod zabudowę: SEKTOR VII – obszar poza granicami parku kulturowego

§ 81. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **VII-1MN/U, VII-2MN/U, VII-3MN/U i VII-4MN/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi małopowierzchniowe, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
 - d) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;

- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
 - 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 6 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 9) ustala się geometrię dachów:
 - a) na dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych,
 - c) w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym i ich odcieniach;
 - 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 82. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **VII-1US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;
- 6) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów.

§ 83. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VII-1P/RU/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
- 2) obiekty i urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50° albo dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

§ 84. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **VII-1KK**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków,
 - b) 50 m dla budowli;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub grafitowym i ich odcieniach.

ROZDZIAŁ 9

Przepisy szczegółowe pozostałych terenów

§ 85. 1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RO, 2RO, 3RO, 4RO, 5RO, 6RO, 7RO, 8RO, 9RO, 10RO, 11RO, 12RO i 13RO**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: sady i ogrody;

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 86. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R i 19R**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 9) zalesienia w ramach terenów **8R i 9R**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się zadrzewienia wyłącznie poza obszarami ochrony widoków, o których mowa w § 5 pkt 13;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu na terenie **4R** obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – kaplicy pamięci ofiar epidemii cholery na Śląsku w 1633 r. oznaczonej symbolem ps14.

§ 87. 1. Ustala się tereny rolnicze lub urządzeń przeciwpowodziowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/Pp, 2R/Pp i 3R/Pp**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia przeciwpowodziowe i melioracji wodnej, w tym suche zbiorniki przeciwpowodziowe.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów gospodarki wodnej,
 - c) budowli hydrotechnicznych.

§ 88. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciekі wodne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WSc, 2WSc, 4WSc, 5WSc, 6WSc, 7WSc, 8WSc, 9WSc, 10WSc, 11WSc, 12WSc, 13WSc i 14WSc**.

3. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciekі wodne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów gospodarki wodnej,
 - c) budowli hydrotechnicznych.
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu, na terenach **6WSc i 10WSc** dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Żłota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 89. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WSz i 2WSz**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów gospodarki wodnej,
 - c) budowli hydrotechnicznych.

§ 90. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL i 15ZL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

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

§ 91. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy głównej.

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

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – rzeźb przy Bramie Górnej oznaczonych symbolem ps15.
- 4) ustala się strefę placu;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4 ustala się:
 - a) reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia,
 - b) zakaz realizacji miejsc do parkowania, z wyłączeniem miejsc do parkowania rowerów;
- 6) w miejscu wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 92. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu, na terenach **3KDZ i 4KDZ** dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 93. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 94. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu, na terenie **2KDD** dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 95. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW i 20KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:
 - a) na 8 m dla terenu **17KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu dla pozostałych terenów;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 96. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ i 2KPJ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania wyłącznie na terenie **1KPJ**;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu, na terenie **1KPJ** dopuszcza się dodatkowo trasę rowerową "Trasa Złota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 97. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPR**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 10

Przepisy końcowe

§ 98. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Ziębicach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2022 poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji ciągów pieszo-rowerowych, dróg dojazdowych, drogi lokalnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **1KPR, 1KDL, 1KDD, 2KDD**;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od 2023 r. do 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko~~

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 2023 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie sporządzony został na podstawie uchwały Nr 240/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium Miasta i Gminy Ziębice z 2018 r. oraz ustalenia Parku Kulturowego Opactwo Cystersów przyjętego uchwałą Nr 197/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Opactwo Cystersów w Henrykowie.
3. Projektem planu objęto obręb ewidencyjny Henryków, fragment obrębu ewidencyjnego Raczyce w sąsiedztwie dworca kolejowego oraz północno-zachodnią i zachodnią część obrębu ewidencyjnego Nowy Dwór o łącznej powierzchni ok. 703 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r., uwzględniając kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów, ale także możliwości wynikające z ogólnych zasad dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie, Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 240/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Parku Kulturowego Opactwo Cystersów w Henrykowie. Burmistrz Ziębic obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W terminie wyznaczonym do składania wniosków do projektu planu wpłynął jeden wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Wpłynęło 17 wniosków od instytucji odpowiedzialnych za opiniowanie i uzgadnianie planu miejscowego. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ziębicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 28 lutego 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 8 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ziębicach. W dniu 17 marca 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. ~~Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło/nie wpłynęło pismo zawierające uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie/pozytywnie przez Burmistrza Ziębic. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Ziębicach.~~

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

- **prawo własności;**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w ramach obszaru położnego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i istniejących dróg, jednak z uwzględnieniem średniej intensywności historycznego zainwestowania;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody, został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnych, skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenach już zainwestowanych oraz w ich sąsiedztwie, a także umożliwienie zmiany funkcji istniejących budynków.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Miejskiej i Burmistrza Ziębic. Została przyjęta uchwałą Nr 156/VII/2016 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazują na fakt, że „jedynie w dwóch obrębach miejskich Ziębic oraz obrębie Henryków zakres ustaleń obowiązujących planów miejscowych jest wystarczający do oceny zgodności projektów budowlanych i wydania pozwoleń na budowę” oraz „obowiązujące plany miejscowe wymagają aktualizacji w zakresie ustaleń wprowadzonych zmianami przepisów ustawy o pizp i przepisów odrębnych”. W związku z powyższym, przedmiotową zmianę planu miejscowego uznaje się za zgodną z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, związane z wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo,

część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensować może opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych i adiacenckich wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.