

**UCHWAŁA NR XLII/10/2013  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sulisławice  
w gminie Ząbkowice Śląskie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IV/31/2007 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Kluczowa, Brodziszów, Sulisławice, Szklary, Zwrócona, Bobolice – Gminy Ząbkowice Śląskie, uchwałą Nr XI/37/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 6 października 2010 r., uchwałą Nr XVI/68/2011 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 26 sierpnia 2011 r., oraz uchwałą Nr XXXV/56/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 września 2012 r., po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, uchwalonym Uchwałą NR I/1/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 26 stycznia 2001 r. oraz zmienionym uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sulisławice w gminie Ząbkowice Śląskie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr1 – rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4, stanowiące integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sulisławice w gminie Ząbkowice Śląskie;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, obejmujące w szczególności: obiekty gospodarcze i garaże, elementy infrastruktury drogowej, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być lokalizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej** – należy przez to rozumieć tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
  - b) tereny zabudowy usługowej, w zakresie określonym w pkt. 5;
- 5) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
  - b) handlu detalicznego,
  - c) gastronomii,
  - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
  - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
  - f) usług informatycznych i łączności,
  - g) wystawienniczej i targowej,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
  - j) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych -piekarnia, cukiernia,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) sportu i rekreacji,
  - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - n) oświaty (edukacji) i nauki,
  - o) opieki społecznej,
  - p) działalności kościołów;
- 6) **terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania,
  - c) obsługi komunikacji;
  - d) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa;
- 7) **obiektach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu elewacji frontowej nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania (okapu, gzymsu, schodów, pochylni oraz elementów charakterystycznych dla zabudowy zabytkowej i regionalnej);
- 9) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu w linii elewacji frontowej do poziomu okapu / kalenicy;

- 10) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od średniego terenu poziomu terenu w linii elewacji frontowej do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim;
- 11) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce na terenie lub w budynku – otwarte, przykryte lub zamknięte,
- 12) **zabudowie w układzie półotwartym** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczający otwartą wewnętrzną przestrzeń z 3 stron,
- 13)  **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże i obiekty gospodarcze oraz wiaty, użytkowane zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu;
- 14) **budynku istniejącym / zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę zrealizowaną do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 15) **budynku projektowanym / zabudowie projektowanej** – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) **strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu celem ujawnienia i zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych, w tym przedmiotów i warstw ziemnych o charakterze zabytkowym.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica wydzielonego obszaru w skali 1:2000;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 9) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny.**

**§ 4. 1.** Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW** ;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem **MU** ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem **MNU** ;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM** ;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** ;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US** ;
- 8) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczone symbolem **PG** ;
- 9) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone symbolem **EW** ;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP** ;
- 11) tereny cmentarza, oznaczone symbolem **ZC** ;

- 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R** ;
- 13) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL** ;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS** ;
- 15) tereny kolejowe, oznaczone symbolem **KK** ;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem **E** ;
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD** ;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** .

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące standardy ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny oznaczone symbolem MU, MNU i RM – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) tereny oznaczone symbolem U2 – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Granicę strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem elektrowni wiatrowych na środowisko, oznaczono na rysunkach planu Nr 3 i 4.

3. W granicach strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem elektrowni wiatrowych na środowisko wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

4. Zasady i zakres prowadzenia monitoringu ptaków, nietoperzy i innych elementów środowiska na etapie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz monitoringu porealizacyjnego, określają przepisy odrębne.

**§ 6. 1.** W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych zespołów zieleni wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ciągów komunikacyjnych oraz cieków naturalnych, z uwzględnieniem wglądów widokowych oraz przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa dla sieci infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg.

4. Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, aleje oraz zieleń związaną z ekosystemami cieków i zbiorników wodnych. oznaczono na rysunkach planu Nr 1, 3 i 4.

5. Na obszarach cennych przyrodniczo, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachować istniejącą rzeźbę terenu i bieg cieków, o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- 2) zachować istniejące formy zieleni o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia i zakrzewienia, z dopuszczeniem ich selekcji w celu poprawienia jakości kompozycyjnej i ekologicznej;
- 3) prowadzić ekstensywną produkcję rolną zgodną z zasadami dobrej praktyki rolniczej, w tym poprzez użytkowanie gruntów w formie łąk i pastwisk.

**§ 7. 1.** Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

2. W obszarze pasa terenu o szerokości 10m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych.

5. W produkcji rolnej i w zagospodarowaniu terenów rolniczych stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów.

**§ 8.** 1. Granicę strefy ochrony pośredniej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, wyznaczonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z 31.03.1974 r., oznaczono na rysunkach planu Nr 3 i 4.

2. Na obszarze strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na obszarze strefy zakazuje się lokalizacji zamierzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie jakości i zmniejszenie wielkości wód zasilających ujęcia wody;
- 2) na terenach rolniczych położonych w granicach stref ochrony pośredniej ujęć wody pitnej należy prowadzić produkcję rolną w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód ze źródeł rolniczych, stosownie do przepisów odrębnych określających zasady dobrej praktyki rolniczej oraz zgodnie z ustaleniami programów rolno-środowiskowych.

**§ 9.** 1. Na rysunkach planu Nr 2 i 4 oznaczono następujące granice złóż kopalin:

- 1) złoża granodiorytu „Brodziszów – Kłóśnik”, w części zlokalizowane na dotychczasowym złożu granodiorytu „Brodziszów – Kłóśnik Pole B” oraz złożu sjenitu „Brodziszów – Kłóśnik (d. Brodziszów Łom W)”;
- 2) złoża rud niklu Szklary – Obszar Wzgórze Siodłowe.

2. Ochronę oraz sposoby użytkowania i zagospodarowania udokumentowanych złóż, ustanowionych obszarów i terenów górniczych określają przepisy odrębne, projekty zagospodarowania poszczególnych złóż oraz warunki koncesji na wydobywanie kopalin.

3. Na rysunkach planu 2 i 4 oznaczono granice istniejących oraz projektowanych obszarów górniczych, jak i terenów górniczych, dotyczących następujących złóż:

- 1) złoża granodiorytu „Brodziszów – Kłóśnik Pole B”;
- 2) złożu sjenitu „Brodziszów – Kłóśnik (d. Brodziszów Łom W)”;
- 3) złoża granodiorytu „Brodziszów - Kłóśnik”;
- 4) złoża granodiorytu „Brodziszów I”;
- 5) złoża serpentynitu „Tomice”.

4. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują granice, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. 12.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 1. Ochronie kulturowej podlegają:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków / wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w wykazie zabytków;
- 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną w formie ustanowionej w planie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz zasady rozplanowania i ukształtowania jego elementów, objęty ochroną w formie ustanowionej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) cmentarz parafialny i przykościelny;
- 6) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne, w tym wpisane do rejestru zabytków.

2. Obiekty i obszary zabytkowe oznaczono na rysunku planu Nr 1.

3. Zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy obiektach zabytkowych, określają przepisy odrębne.

4. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 11.** 1. Wpisany do rejestru zabytków kościół p.w. św. Antoniego – nr rejestru A/1948/953/Wł z 20.09.1983 r., oznaczono na rysunku planu Nr 1.

2. Zagospodarowanie obiektu, o którym mowa w ust. 1, podlega regulacjom określonym w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 12.** 1. Na obszarze planu znajdują się następujące budynki i obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków / wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w wykazie zabytków:

- 1) dwór, Sulisławice 52;
- 2) oficyna mieszkalna w zespole dworskim;
- 3) oficyna mieszkalna w zespole dworskim;
- 4) obora I i II w zespole dworskim, Sulisławice 52
- 5) dom mieszkalny, Sulisławice 43;
- 6) dom mieszkalny, Sulisławice 44;
- 7) dom mieszkalny, Sulisławice 46;
- 8) dom mieszkalny, Sulisławice 49;
- 9) cmentarz przykościelny;
- 10) cmentarz parafialny.

2. Budynki zabytkowe, o których mowa w ust.1, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków,
- 2) kształtu i geometrii dachu,
- 3) ceramicznego pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru,
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku,
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych),
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien),
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami,
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

**§ 13.** 1. Granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu Nr 1.

2. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej wyznacza się dla obszaru zespołu dworskiego oraz cmentarza i zespołu kościelnego p.w. św. Antoniego.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:

- 1) zabytkowy zespół kościelny i założenie cmentarne;
- 2) założenia urbanistyczne zespołu dworskiego i zespoły budowlane w zakresie historycznego (pierwotnego) układu zabudowy i kompozycji, ukształtowane zabudową zabytkową, małą architekturą i założeniami zieleni,
- 3) historyczne (pierwotne) parametry i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych;
- 4) cechy stylistyczne budynków zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) założenie parkowe i zespoły zieleni komponowanej w otoczeniu zabudowy;
- 6) obiekty małej architektury wybudowane przed 1945r.;
- 7) historyczny układ dojazdów, placów i dojść pieszych.

4. Tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich nad współczesną działalnością inwestycyjną związaną z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) zachować zabytkowy układ przestrzenny zespołów budowlanych, w tym poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ich rozplanowania;
- 2) budynki lokalizować w nawiązaniu do istniejącego historycznego (pierwotnego) układu zabudowy lub ukształtowanej historycznej (pierwotnej) linii zabudowy;
- 3) zachować dziedziniec założenia dworskiego;
- 4) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi, proporcji powierzchni murów i otworów) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; zabudowa uzupełniająca powinna kontynuować cechy zabudowy zabytkowej;
- 5) elewacje nowych budynków nie powinny dominować nad zabudową zabytkową i nie powinny stanowić dla niej architektonicznej konkurencji; wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominaty architektonicznej;
- 6) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić zabytkowe elementy kompozycji i zagospodarowania terenu – założenia zieleni, założenia wodne, ciągi komunikacyjne, place i podjazdy;
- 7) zachować istniejące ogrodzenia i obiekty małej architektury oraz zabytkowe elementy zagospodarowania cmentarzy;
- 8) zachować swobodną / krajobrazową, wzorowaną na naturalnych układach, kompozycję założenia parkowego i jej elementy zagospodarowania;
- 9) nowe ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu obiektów zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenie murowane.

**§ 14.** 1. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego określa rysunek planu Nr 1.

3. W granicach wyznaczonego obszaru, ochronie podlegają:

- 1) historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i zasady jego rozplanowania, w szczególności rozplanowanie zespołów gospodarczych (zabudowy zagrodowej), ukształtowane jako układy półotwarte i zamknięte lub wolnostojące;
- 2) budynki zabytkowe i ich cechy stylistyczne architektonicznego ukształtowania;
- 3) zespoły zieleni i ich kompozycyjne układy, w tym układy szpalerowe drzew;
- 4) panoramy krajobrazowe zabudowy od strony dróg.

4. Wyznaczona strefa ochrony krajobrazu kulturowego jest tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Sulisławice.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na obszarze ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego wsi, tj. ruralistyczny swobodnie ukształtowany układ zabudowy, układ dróg, placów i przejść pieszych oraz układ cieków, dolin i skarp z zespołami zadrzewień oraz łąk i zieleni niskiej;
- 2) zachować układ i rozplanowanie poszczególnych zespołów zabudowy zagrodowej, ukształtowanej w formie układów półotwartych i zamkniętych;
- 3) zachować parametry i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych i ukształtowanych zgodnie z cechami lokalnej tradycji architektonicznej, szczególnie w zakresie ukształtowania bryły i dachu;
- 4) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi, proporcji powierzchni murów i otworów) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosownymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; zabudowa uzupełniająca powinna kontynuować cechy zabudowy zabytkowej;
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominanty architektonicznej;
- 6) budynki należy lokalizować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących układów zabudowy;
- 7) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układu przestrzennego wsi i jego krajobrazu kulturowego;
- 8) silosy lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią, w tym na zapleczu działki lub we wnętrzach układu zabudowy siedliskowej;
- 9) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty dawnych ogrodzeń.

6. Przepisom uchwały podlega historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi ujęty w gminnej ewidencji zabytków, po dniu wejścia uchwały w życie.

**§ 15.** 1. Na obszarze planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 203/Arch29 z 30 kwietnia 1966 r.;
- 667/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.;
- 668/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.,
- 669/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.,
- 670/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.,
- 671/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.,
- 672/Arch73 z 25 czerwca 1973 r.

2. Występujące na obszarze planu udokumentowane stanowiska archeologiczne wraz z otoczeniem i numerem stanowiska na obszarze, oznaczono na rysunku planu Nr1 i 4.

3. Dla części obszaru planu, w tym objętego ochroną strefą ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony konserwatorskiej, ustala się strefę ochrony archeologicznej.

4. Granicę strefy ochrony archeologicznej, oznaczono na rysunku planu Nr 1.

5. W strefie ochrony archeologicznej oraz w obrębie stanowisk archeologicznych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze planu ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac ziemnych i robót budowlanych, obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

**§ 16.** 1. Tereny położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i w strefie ochrony konserwatorskiej, stanowią obszar rehabilitacji i rewitalizacji.



2. Rehabilitację zagospodarowania i zabudowy należy przeprowadzić w oparciu o opracowanie programowe zgodne z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.**

**§ 17. 1.** Nieprzekraczalną linię zabudowy określa rysunek planu Nr 1.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

4. Dopuszcza się odchylenie elewacji frontowej budynku maksymalnie o 20° od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynku istniejącego, sąsiadującego bezpośrednio z lokalizacją projektowanego budynku, bądź usytuowania budynku w nawiązaniu do istniejącej drogi układu ruralistycznego wsi.

5. Nowe zespoły zabudowy i obiekty, należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy.

6. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

7. Budynki sytuowane w wyodrębniających się przestrzennie ciągach zabudowy i w nowych zespołach budowlanych powinny charakteryzować się zbliżonymi do siebie parametrami i cechami kształtowania architektury, w zakresie gabarytów i wielkości obiektu oraz formy i pokrycia dachu.

8. W przypadku gdy istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, dopuszcza się rozbudowę / nadbudowę istniejących budynków poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%.

9. Na dachach i poza budynkami dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego.

**§ 18. 1.** Ustala się następujące warunki prowadzenia robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych:

- 1) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość;
- 2) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu;
- 3) w budynkach zdegradowanych architektonicznie oraz przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej (z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych), odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien;
- 5) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy);
- 6) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;
- 7) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji);
- 8) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji;
- 9) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej;
- 10) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych.

2. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania nowej zabudowy oraz odbudowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych, w tym budynków ukształtowanych dysharmonijnie:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej;
- 3) rzut budynku ukształtować jako prostokątny lub jako układ prostokątnych w rzucie jego części;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych stosować: wysoki stromy dwuspadowy dach, o symetrycznych układach połaci i kalenicy, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) stosować pokrycie dachu koloru czerwonego / ceglanego, brązowego lub szarego (grafitowego);
- 6) na elewacji stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 7) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe), naczółków, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) oraz elementów konstrukcji szachulcowej jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej, przeszklonych elewacji; dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 8) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących pod warunkiem zachowania parametrów kształtowania zabudowy, określonych w rozdziale 12; w przypadku nadbudowy dachem stromym budynku z dachem płaskim, dopuszcza się przekroczenie określonych w rozdziale 12 wysokości kalenicy i okapu;
- 9) przy przebudowie i rozbudowie budynku dopuszcza się zachowanie istniejących dachów oraz kątów nachylenia połaci dachu i ich pokryć, obejmujących: blachę płaską, blachodachówkę, gont papowy.

**§ 19.** 1. Na terenach wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolami MN, MW, MU, MNU, RM, U3, U4, R1, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie od warunków określonych w §18 ust. 2 i w rozdziale 12.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- 1) maksymalna wysokość okapu lub elewacji: 5,5m;
- 2) stosować dach dwuspadowy symetryczny lub pulpitowy, o nachyleniu połaci w granicach 12<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się dach płaski;
- 4) dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka lub materiał dachówkopodobny, pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego, brązowego (w ciemnym odcieniu) lub grafitowego;
- 5) budynki lokalizować w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią, w tym na zapleczu działki lub we wnętrzach układu zabudowy;
- 6) wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

3. Powierzchnię zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w ust. 2, ustalono w rozdziale 12.

4. Maksymalna wysokość elewacji lub okapu obiektów małej architektury, zlokalizowanych poza obszarem przestrzeni publicznej, nie może przekroczyć: 4,5m.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

**§ 20.** 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dotyczą terenów dróg i ulic publicznych wraz z ich otoczeniem, obejmującym:

- 1) na obszarach zabudowanych – obszar od drogi do najbliższej położonych elewacji budynków istniejących oraz projektowanych, określonych w planie linią zabudowy;
- 2) na obszarach otwartych, niezabudowanych – tereny wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD, w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczających dróg.

**§ 21.** 1. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie nośników reklamy i informacji oraz obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Obiekty, których mowa w ust. 1, mogą obejmować: szyldy i tablice umieszczane na elewacjach budynków, drogowskazy, słupy i tablice usytuowane na terenie oraz obiekty małej architektury, w tym reklamowe obiekty przestrzenno-architektoniczne, kioski służące funkcji informacji, reklamie i handlu oraz wiaty przystankowe.

3. Wyklucza się lokalizację nośników reklamy i informacji oraz obiektów małej architektury, w tym tablic świetlnych, na obszarach, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Ustala się następujące parametry kształtowania obiektów małej architektury i przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć: 2,5m;
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej / reklamowej usytuowanej na terenie nie może przekroczyć: 1,1m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć: 12m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, o których mowa w pkt 3, nie może przekroczyć: 3,5m.

5. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, harmonizującymi z wystrojem i kolorystyką elewacji,
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic;
- 4) wyklucza się lokalizację tablic w oknach i na ścianach szczytowych poddasza;
- 5) szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznych jej ukształtowania,
- 6) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8m<sup>2</sup>, a na elewacji budynku usługowego 1,5m<sup>2</sup>,
- 7) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej;
- 8) dopuszcza się lokalizację znaku firmowego lub marki / logo w kształcie i wielkości dostosowanej do parametrów zabudowy.

5. Odległość pomiędzy tablicami reklamowymi i słupami reklamowymi, przeznaczonymi do usytuowania na terenie, nie może być mniejsza niż 200m.

**§ 22.** 1. Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynku:

- 1) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; w budynkach zabytkowych uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania;
- 2) zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową lub kamień;
- 3) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 4) zmiany kolorystyki realizować na całości ścian elewacji budynku;
- 5) dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę wszystkich elewacji.

2. Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów publicznych kształtować z zachowaniem następujących warunków:

- 1) ogrodzenie realizować z zachowaniem zasady nawiązania do charakterystycznych cech rozwiązań architektonicznych i materiałowych, jak i gabarytów wyodrębniającego się ciągu ogrodzenia, w obrębie którego lokalizowane jest ogrodzenie;
- 2) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 23.** 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz usytuowanie linii zabudowy wzdłuż dróg, określają rysunki planu.

2. Układ dróg i ulic tworzą:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego KD GP – w ciągu drogi krajowej nr 8;
- 2) droga lokalna KD L – w ciągu drogi powiatowej nr 3162D,
- 3) drogi dojazdowe KD D;
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.

4. W terenie zabudowanym wsi dopuszcza ukształtowanie dróg o przekroju ulicznym.

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego lub elementów betonowych.

7. Terenom działek rolniczych, z części których wydzielono tereny pod zabudowę, zachować dostęp do dróg publicznych.

**§ 24.** 1. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

2. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej (przewodów uzbrojenia terenu);
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. 6.

4. Zasady lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2 i 3, określają przepisy odrębne.

5. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

6. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) tereny lasów – ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25.** 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów dostawczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby obiektów produkcji – 1m.p./5 zatrudnionych;

3) na potrzeby usług – 1m.p./60m<sup>2</sup> p.u. obiektu usługowego;

4) na potrzeby usług turystycznych / gastronomicznych – 1m.p./30m<sup>2</sup> p.u. obiektu usługowego.

3. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

4. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki lub w obiektach budowlanych, zlokalizowanych w jej obrębie.

**§ 26.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejący i rozbudowywany zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy, zasilany z ujęcia i SUW „Ząbkowice”.

2. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego poboru wody bazującego na indywidualnych rozwiązaniach.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ sieci rozdzielczych obejmujący:

- 1) przewody i urządzenia odprowadzające ścieki komunalne do gminno-miejskiej oczyszczalni ścieków w Ząbkowicach Śląskich,
- 2) lokalne układy kanalizacji deszczowej.

4. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w oczyszczalniach przydomowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) do odprowadzenia wód opadowych wykorzystać istniejący układ rowów i urządzeń odprowadzających wody;
- 2) dopuszcza się indywidualne odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) na terenach dróg i parkingów o trwałej nawierzchni oraz przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

**§ 27.** 1. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów realizować zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 2) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 3) lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne,
- 4) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględniać możliwość selektywnego ich zbierania;
- 5) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób nie stwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

**§ 28.** 1. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn 20kV – napowietrznych lub kablowych;
- 2) stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn – napowietrznych lub kablowych.

2. Dopuszcza się zasilanie zabudowy z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego.

**§ 29.** 1. Plan dopuszcza możliwość dostawy do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego poprzez budowę systemu sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego.

2. Układ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy sieci, dostosowane do planowanego zagospodarowania przestrzennego.

**§ 30.** 1. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje, w szczególności wykorzystujące jako źródło ciepła gaz, energię elektryczną, olej opałowy, biomasę oraz paliwo stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych, o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Instalacje o których mowa w ust. 1, nie mogą powodować zanieczyszczenia środowiska.

3. Dopuszcza się wykorzystanie energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii.

**§ 31.** 1. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 1, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi.

**§ 32.** 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (ujęć wody, urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych) pod potrzeby zachowanej i nowej zabudowy oraz niezbędną ich modernizację.

2. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, w obrębie terenów objętych planem.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń związanych z obsługą obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz sterowania.

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle – słupowe lub kontenerowe; dopuszcza się stacje transformatorowe wbudowane w budynki usługowe i produkcyjne.

6. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne.

7. Wzdłuż istniejących linii 20kV zachować wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii pas terenu. Odległości zabudowy od istniejącej linii, niezbędne do zachowania bezpieczeństwa i zasad prawidłowej jej eksploatacji, określają przepisy odrębne.

8. Dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych 20kV.

9. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, wolnostojących stacji transformatorowych, na granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki.

10. Odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.

**§ 33.** 1. Istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV, w tym linię S-207 relacji Ząbkowice – Strzelin, wraz z pasem technologicznym o szerokości 30m, oznaczono na rysunkach planu Nr 1, 3 i 4.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę obu linii.

3. W pasie technologicznym o szerokości 30m (po 15m od osi linii), ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz zagospodarowania zielenią wysoką. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury i dróg, pod warunkiem uwzględnienia bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i zasad prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej.

**§ 34.** 1. Na rysunku planu Nr 3 i 4 oznaczono gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN6.3MPa relacji Ołtaszyn – Ząbkowice – Kudowa oraz strefę ochronną o szerokości 65m od osi gazociągu (łączna szerokość strefy 130m).

2. Zakazuje się zagospodarowania terenu strefy ochronnej w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość, bezpieczeństwo i prawidłową eksploatację sieci gazowej, w tym lokalizacji zabudowy.

3. Warunki lokalizacji obiektów budowlanych i wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenów w strefie ochronnej, określają przepisy odrębne i normy branżowe operatora sieci.

4. Dopuszcza się modernizację i przebudowę gazociągu.

5. W przypadku modernizacji i przebudowy gazociągów, regulacje dotyczące stref ochronnych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35.** 1. Na rysunkach planu Nr 3 i 4 oznaczono:

- 1) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN250 PN1,6MPa, relacji Brodziszów – Zwrócona – Bardo;
- 2) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN150 PN1,6MPa.

2. Na rysunkach planu Nr 3 i 4 oznaczono strefy ochronne od gazociągów, o szerokości 20m od osi gazociągów (łącznie szerokość strefy 40m).

3. Zakazuje się zagospodarowania terenu strefy ochronnej w sposób mogący mieć negatywny wpływ na trwałość, bezpieczeństwo i prawidłową eksploatację sieci gazowej, w tym lokalizacji zabudowy.

4. Warunki lokalizacji obiektów budowlanych i wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenów w strefie ochronnej, określają przepisy odrębne i normy branżowe operatora sieci.

5. Dopuszcza się modernizację i przebudowę obu gazociągów.

6. W przypadku modernizacji i przebudowy gazociągów, regulacje dotyczące stref ochronnych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenu.**

**§ 36.** 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

2. Na terenach, na których plan zmienia przeznaczenie, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków związanych z dotychczasowym ich zagospodarowaniem.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 37.** 1. Zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określa §40.

3. Dopuszcza się zachowanie podziałów działek zabudowanych pod warunkiem, że ich granice zapewniają zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie.

4. Na terenach objętych planem, pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych oraz wymagań techniczno-użytkowych.

5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów U1 (kościół), US1 (boisko), ZC1 (cmentarz) – granice nieruchomości obejmują jedną działkę i zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

**§ 38.** 1. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

2. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem MU i MW:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

3. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem MNU i RM:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

4. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem U2, U3 i U4:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

5. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem ZP1, ZP2 i ZP3:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

6. Ustala się następujące parametry działek na terenie oznaczonym symbolem EW:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>.

6. Ustala się następujące parametry podziału na działki na terenach pozostałych, wymagających scalenia i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 60m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 5m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 39. 1. Na terenach oznaczonych symbolem R2.1 – R2.17 (tereny rolnicze) oraz ZP1 –ZP3 (tereny zieleni urządzonej), ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone zostały w §54 i §57.

3. Zasady zagospodarowania terenów w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV, określone zostały w §33.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach strefy ochronnej gazociągi wysokiego ciśnienia i gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia, określone zostały w §34 i §35.

5. Zasady zagospodarowania terenów w obrębie strefy ochronnej elektrowni wiatrowych, określone zostały §5.

#### **Rozdział 11.**

##### **Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.**

§ 40. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **Rozdział 12.**

##### **Ustalenia szczegółowe.**

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem MN1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy usługowej mogą zajmować nie więcej niż 30% wyznaczonego terenu.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca;



- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,60;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca do zachowania; dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: 4,5m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania; dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 10m;
- 9) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 38<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
- 11) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 42.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami MW1 – MW3, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku wielorodzinnego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca wysokość do zachowania;
- 2) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca wysokość do zachowania, dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu lub zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 43.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami MU1 – MU21, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy zagrodowej, tereny obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej, tereny infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu; przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,70;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;

- 5) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca do zachowania; dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych: 4m, mieszkalno-usługowych i usługowych / gospodarczych: 6m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania, dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji: 20m; budynków zabytkowych – istniejąca do zachowania;
- 10) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących: do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu lub zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 11) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów i zbiorników): 7,5m;
- 13) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 44.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem MNU1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,60;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,35;
- 5) maksymalna wysokość okapu: budynków mieszkaniowych: 4m, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 6m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 12m;
- 7) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 38<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 8) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**§ 45.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami RM1 – RM3, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,70;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;

- 5) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca do zachowania; dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych – 5m, gospodarczych – 6m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania, dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 11m;
- 9) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących: do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
- 11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów i zbiorników): 7,5m;
- 12) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 46.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem U1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – Kościół z zabytkowym cmentarzem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej;
- 3) tereny obejmujące zabudowę usługową, w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit p.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy i intensywności zabudowy działki: istniejący do zachowania;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,60;
- 3) maksymalna wysokość okapów i kalenicy budynku: istniejąca wysokość do zachowania.

**§ 47.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem U2, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. a;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce;
- 4) linie rozgraniczające terenu stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,65;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania, dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 14m;
- 7) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynku istniejącego: do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.

**§ 48.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami U3 i U4, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta;
- 2) zachować niezabudowane wnętrze / wewnętrzny dziedziniec założenia dworskiego,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca do zachowania; dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych: mieszkaniowych – 5,5m, mieszkalno – usługowych i usługowych / gospodarczych – 6,5m;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania, dopuszcza się podwyższenie zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 12m;
- 10) dach i kąt nachylenia połaci dachu budynków istniejących: do zachowania, dopuszcza się przebudowę dachu zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) kąt nachylenia głównej połaci dachu budynków projektowanych: 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 12) powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych na warunkach określonych w §19, nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Na terenie oznaczonym symbolem U4 zachować warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnego zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie cmentarzy.

**§ 49.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem US1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,30;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku, o następujących parametrach:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 200m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość kalenicy: 11m,
  - c) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.

**§ 50.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem PG1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się leśno-wodny lub rolny – leśny kierunek rekultywacji;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji odpadów górniczych i przerobczych oraz nadkład, w tym glebę z gruntów rolnych;
- 3) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania zagrożeń geotechnicznych (osuwisk);
- 4) maksymalna wysokość elewacji budynków: 9m;
- 5) tereny funkcji podstawowej, obejmują:
  - a) tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej,
  - b) tereny zwałowania zewnętrznego nadkładu i humusu,
  - c) tereny zwałowania wewnętrznego i składowania kopaliny,
  - d) urządzenia infrastruktury kopalni,
  - e) tereny odzysku odpadów i rekultywacji.

**§ 51.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 3 symbolem EW1 – EW4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny elektrowni wiatrowych (tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,10;
- 2) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej: 200m;
- 3) maksymalna wysokość wieży (do osi wirnika): 140m;
- 4) maksymalna średnica wirnika (pracy skrzydeł): 120m;
- 5) stosować wyłącznie jeden typ elektrowni wiatrowych;
- 6) zakazuje się umieszczania na wieżach elektrowni wiatrowych nośników reklam,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki i oświetlenia elektrowni wiatrowych:

- 1) stosować kolory jasne, nie kontrastujące z otoczeniem;
- 2) wykluczyć odbłaski i refleksy świetlne, poprzez zastosowanie matowych powłok lakierniczych;
- 3) stosować łagodne oświetlenia sygnalizacyjne i ochronnych, nie wpływające negatywnie na warunki zamieszkiwania i rekreacji.

**§ 52.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami ZP1 – ZP3, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej – park zabytkowy (założenie parkowe przy zespole dworskim);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

- 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do historycznego układu przestrzennego zespołu dworskiego, uwzględniając w szczególności istniejące elementy układu (zespoły zadrzewień i pojedyncze drzewa, ciek i zbiorniki wodne);
- 4) zlikwidować błędne nasadzenia, kolidujące z układem kompozycyjnym założenia;
- 5) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

**§ 53.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem ZC1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) cmentarz ujęty w wykazie zabytków – podlega ochronie konserwatorskiej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) cmentarz ujęty w wykazie zabytków - podlega ochronie konserwatorskiej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,50;
- 3) układ alej, zieleni oraz formę ogrodzenia do zachowania;
- 4) dopuszcza się lokalizacje budynku, o następujących parametrach:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 150m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość kalenicy: 12m,
  - c) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 30<sup>o</sup>do 45<sup>o</sup>.

**§ 54.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami R1.1 – R1.4, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych, tereny zabudowy zagrodowej / zabudowy związanej z produkcją rolną.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zmianę układu terenów użytkowania rolniczego, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) charakter zabudowy związanej z zabudową zagrodową: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,15;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 0,35;
- 6) maksymalna wysokość okapu: 5,5m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12m;
- 8) kąt nachylenia głównej połaci dachu: 30<sup>o</sup>do 45<sup>o</sup>;
- 9) dopuszcza się ukształtowanie obiektów gospodarczych i produkcyjnych zgodnie z warunkami określonymi w §19.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 55.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 1, 2, 3 i 4 symbolami R2.1 – R2.17, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów i wód powierzchniowych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego (zabudowy zagrodowej) oraz związanej z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 2) dopuszcza się zmianę układu terenów użytkowania rolniczego, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 3) na terenach rolniczych, położonych poza terenami objętymi strefą ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej dla Wrocławia, dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt wyłącznie na potrzeby gminy; przy wyznaczaniu lokalizacji grzebowiska należy zachować warunki i tryb określony w przepisach odrębnych.

**§ 56.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 1 i 4 symbolami ZL1 – ZL8, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów i zadrzewień;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, zbiorniki).

**§ 57.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu Nr 1, 3 i 4 symbolami WS1 – WS10, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny rolnicze.

2. Zasady lokalizacji budowli wodnych określają przepisy odrębne.

**§ 58.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 4 symbolem KK1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny kolejowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

**§ 59.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem E1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

**§ 60.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 4 symbolem KD GP1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga krajowa nr 8;
- 2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego.

**§ 61.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 1 i 4 symbolem KD L2, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga powiatowa nr 3162D;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego.

**§ 62.** 1. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 1 symbolami KD D3 – KD D5, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – gminnej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/1 lub D1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego.

**§ 63.** 1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami KDW1.1 – KDW1.10, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego;
- 3) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej).

§ 64. 1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolem KDW2, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 15m;
- 3) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej).

§ 65. 1. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu Nr 3 symbolem KDW3, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 15m;
- 3) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej).

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe.**

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

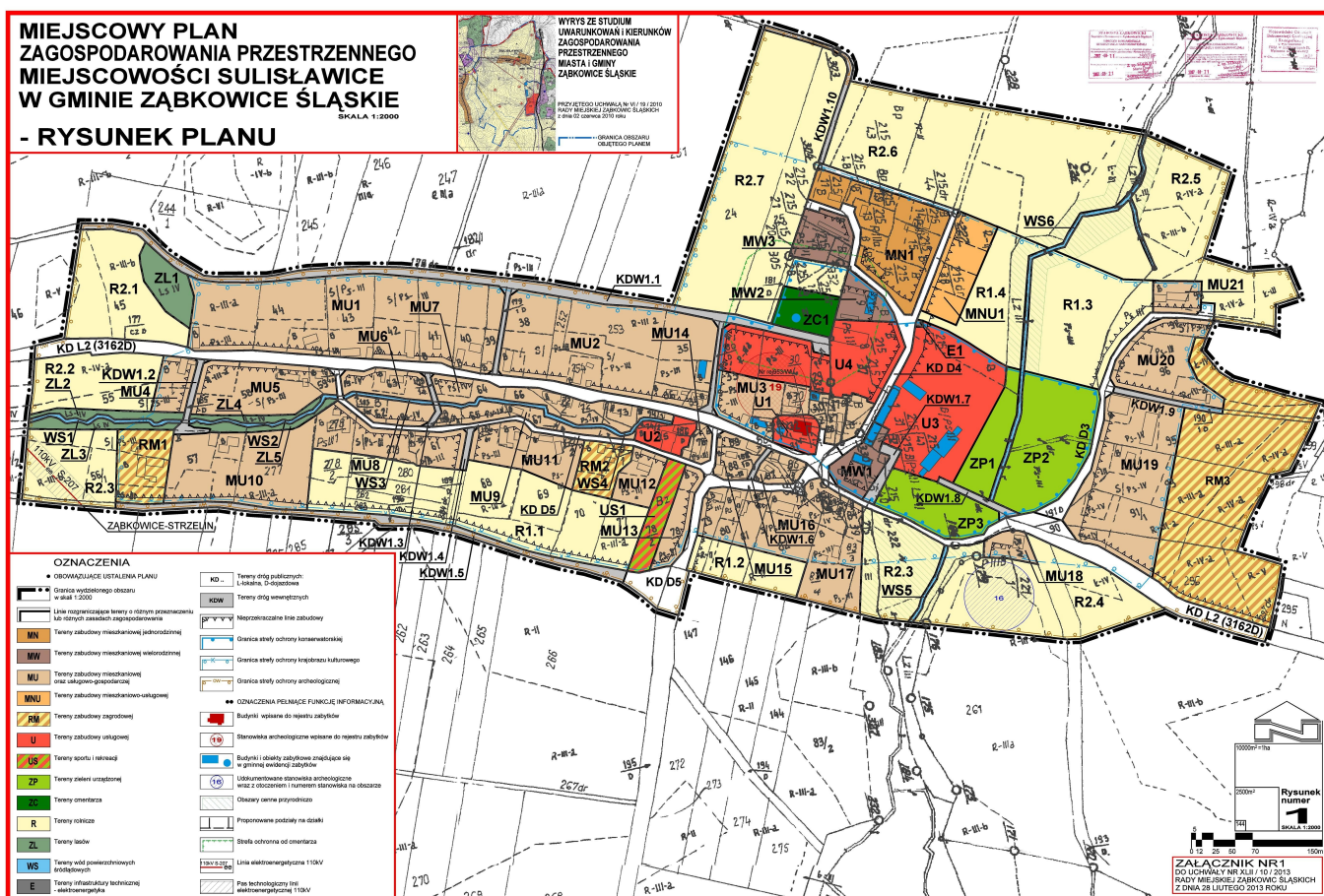
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Dominik**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/10/2013  
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich  
z dnia 28 lutego 2013 r.

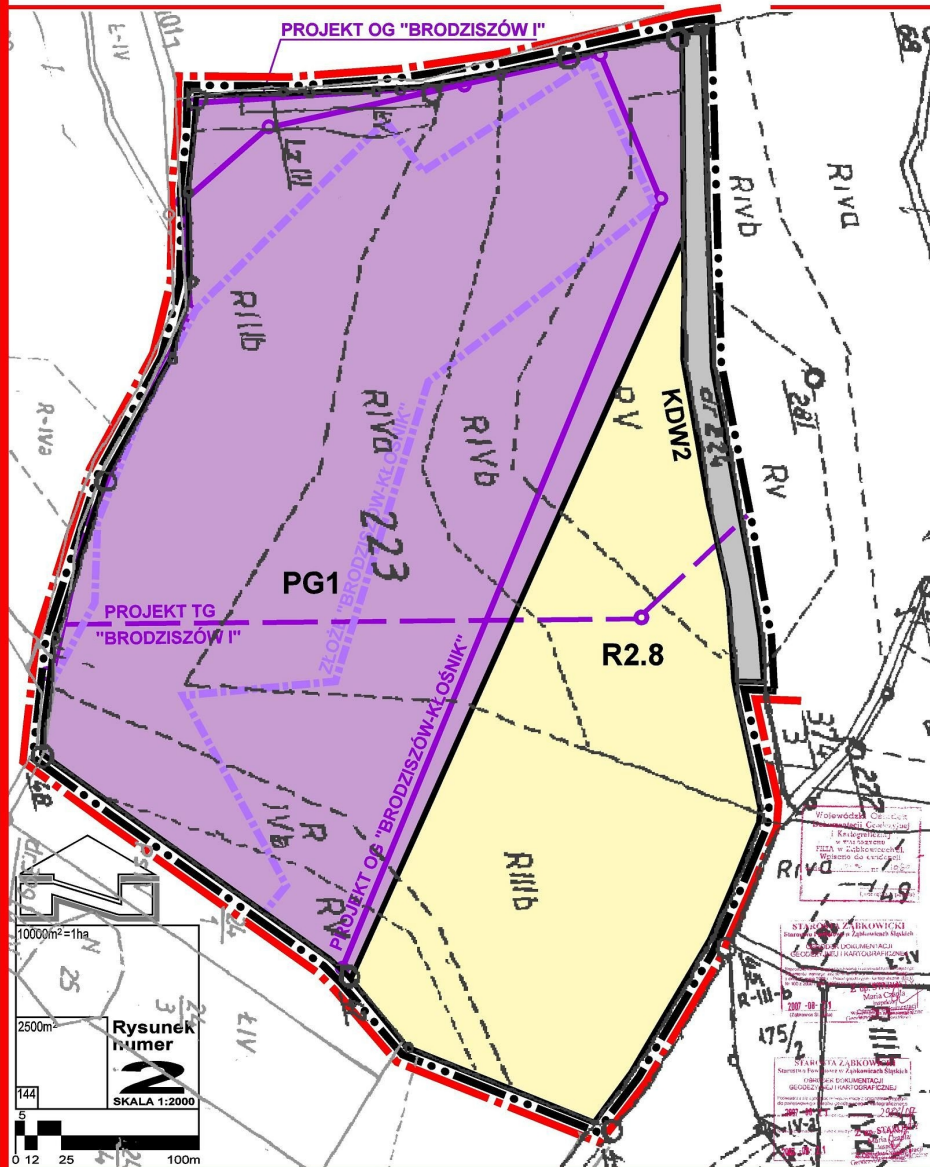
Rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3, nr 4



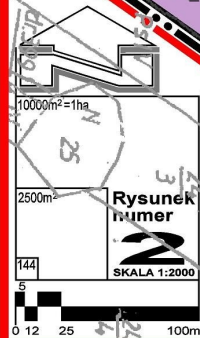
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SULISŁAWICE W GMINIE ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

SKALA 1:2000

## - RYSUNEK PLANU

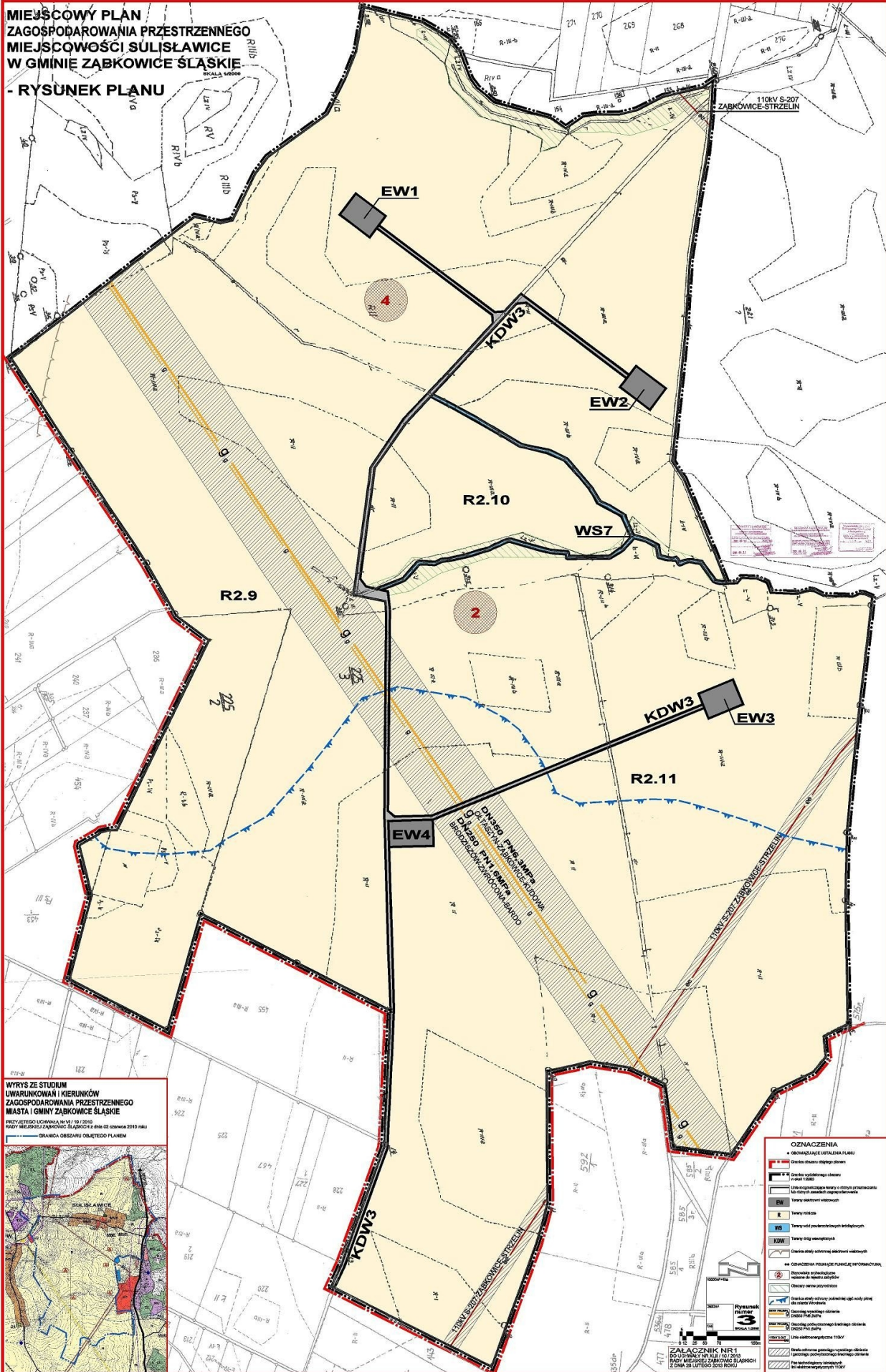


- OZNACZENIA**
- **OBOWIĄZUJĄCE USTALENIENIA PLANU**
  - Granice obszaru objętego planem
  - Granica wydzielonego obszaru w skali 1:2000
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - PG** Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin
  - R** Tereny rolnicze
  - KDW** Tereny dróg wewnętrznych
  - **OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJE INFORMACYJNA**
  - Granice udokumentowanych złóż kopalin
  - PROJEKT OG** Granica projektowanego obszaru górniczego
  - PROJEKT TG** Granica projektowanego terenu górniczego



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR XLII / 10 / 2013  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKICH  
Z DNIA 28 LUTEGO 2013 ROKU

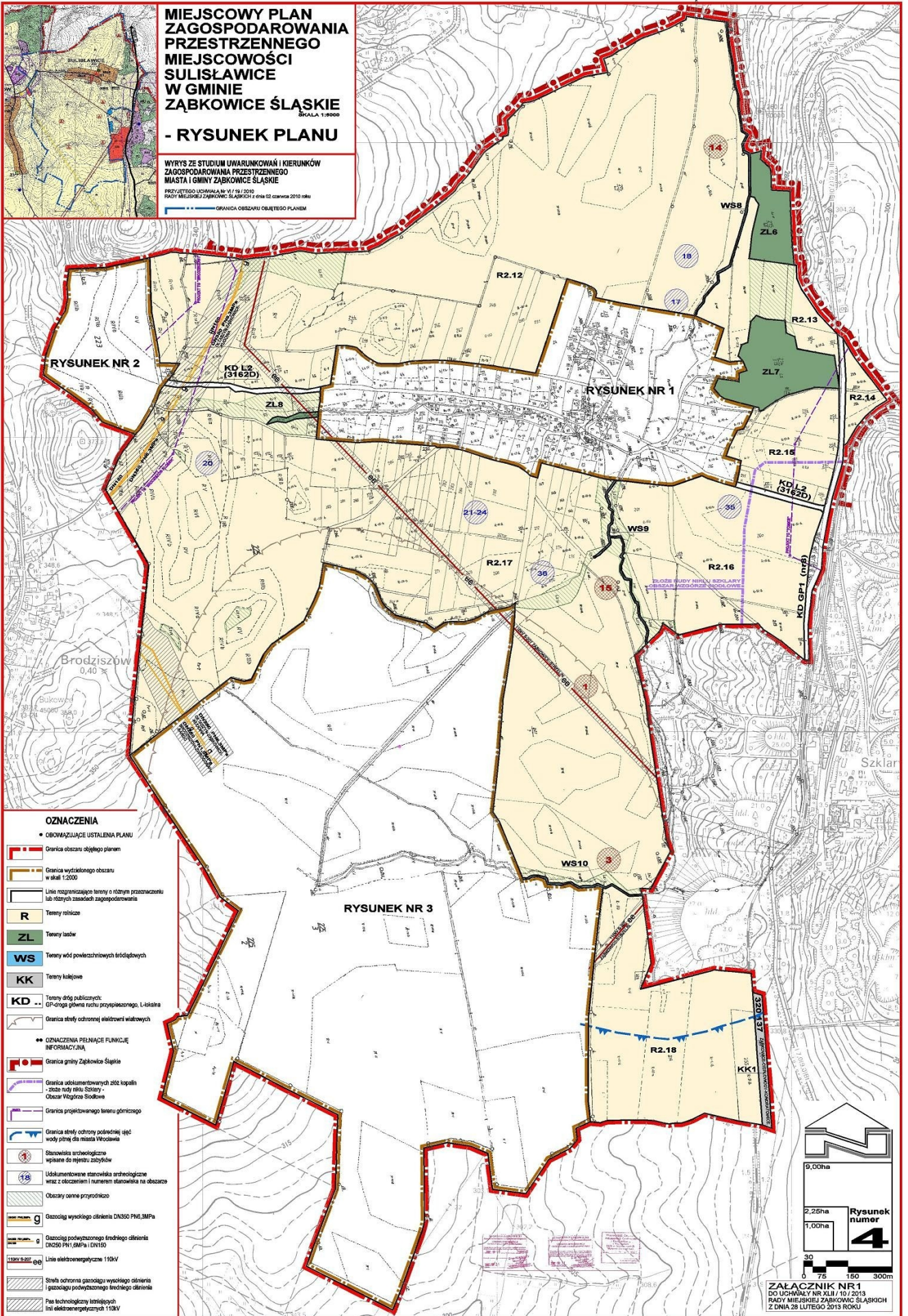
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SULISŁAWICE W GMINIE ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**  
 - RYSUNEK PLANU



**OZNACZENIA**

	OBRĘBKI PLANU
	Obszar objęty planem
	Obszar wyodrębniony do planu
	Linia rozgraniczenia terenu o innym przeznaczeniu
	Linie obszarów specjalnych
	Tereny do zabudowy mieszkaniowej
	Tereny usług
	Tereny usług publicznych
	Tereny usług wojskowych
	Obszary o znaczeniu lokalnym
	Obszary o znaczeniu regionalnym
	Obszary o znaczeniu krajowym
	Obszary o znaczeniu międzynarodowym
	Obszary o znaczeniu ogólnokrajowym
	Obszary o znaczeniu międzynarodowym
	Obszary o znaczeniu ogólnokrajowym
	Obszary o znaczeniu międzynarodowym
	Obszary o znaczeniu ogólnokrajowym
	Obszary o znaczeniu międzynarodowym







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII / 10 / 2013

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia 28 lutego 2013 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sulisławice

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 809 poz. 717 z późn. zm. ) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu jednokrotnie w dniach od 16 października 2012 r. do 14 listopada 2012 r.

W stosunku do wniesionych uwag przyjęto następujące stanowisko zaprezentowane w tabeli Nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ząbkowic Śl. w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich do uchwały Nr XLII / 10 / 2013 z dnia 28 lutego 2013 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.11.2012 r.	Irena Piotrowska Sulisławice 36 57-200 Ząbkowice Śląskie	Wniosek o przedłużenie drogi o symbolu KDW w ciągu działki o nr ewidencyjnym 303 – do działki nr 24.	Działka nr 303 / dr.	Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze (oznaczone symbolem R2.6). Tereny rolnicze	Uwaga uwzględniona.		Uwaga uwzględniona		
2.	26.11.2012r	Kazimierz Stawecy Sulisławie 52j/1 57-200 Ząbkowice Śląskie	Wniosek wydzielenie z działki 215/16 (obr. Sulisławie) działki o powierzchni 0,1617 ha	Wniosek wydzielenie z działki 215/16 (obr. Sulisławie) działki o powierzchni 0,1617 ha	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem MN1). Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określają minimalną powierzchnię działki: 900m <sup>2</sup> .	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		



3	27.11. 2012 r.	Dariusz Jagieła Zwrócona 57 57-200 Ząbkowice Śląskie	Wniosek o doprecyzowanie zapisu w sprawie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w brzmieniu: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na budynkach i działkach”.	Obszar opracowania planu.	Zapis ustalenia: §18 ust 2 pkt 7: „w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się ... umieszczanie w połaci dachu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych”. §28 ust. 2: „Dopuszcza się zasilanie zabudowy z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z ogniw fotowoltaicznych umieszczanych na budynku lub na działce, na której budynek jest zlokalizowany”.	Uwaga uwzględniona.		Uwaga uwzględniona		
3.	27.11. 2012 r.	Dariusz Jagieła Zwrócona 57 57-200 Ząbkowice Śląskie	Wniosek o doprecyzowanie zapisu w sprawie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w brzmieniu: „Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na budynkach i działkach”.	Obszar opracowania planu.	Zapis ustalenia: §18 ust 2 pkt 7: „w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się ... umieszczanie w połaci dachu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych”. §28 ust. 2: „Dopuszcza się zasilanie zabudowy z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z ogniw fotowoltaicznych umieszczanych na budynku lub na działce, na której budynek jest zlokalizowany”.	Uwaga uwzględniona.		Uwaga uwzględniona		

Ząbkowice Śląskie, 28 lutego 2013 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

Dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sulisławice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. Zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)

Rada Miejska Ząbkowic Śląskich

rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sulisławice wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
  - 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
  - 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
  - 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

## Uzasadnienie

Burmistrz Ząbkowic Śląskich przedstawia projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sulisławice, łącznie z załącznikami wymaganymi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich podjęła uchwałę NR IV/31/2007 z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Kluczowa, Brodziszów, Sulisławice, Szklary, Zwrócona, Bobolice – Gminy Ząbkowice Śląskie. Na podstawie podjętej uchwały rozpoczęto w 2007 roku prace nad planem. Po przystąpieniu do opracowania planu, który zgodnie z załącznikiem graficznym winien obejmować jeden plan dla wszystkich miejscowości, ustalono, że opracowanie takiego planu będzie bardzo skomplikowane, w związku z czym Rada Miejska Ząbkowic Śląskich podjęła w dniu 06 października 2010r. uchwałę Nr XI/37/2010 zmieniającą uchwałę NR IV/31/2007 z dnia 30 marca 2007r. Zmieniona uchwała, umożliwiła opracowanie odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla każdej miejscowości. Uchwałą nr XVI/68/2011 z dnia 26 sierpnia 2011r. powiększono teren opracowania planu dla miejscowości Brodziszów i Szklary. Fakt ten spowodował, że procedurę prac nad planami rozpoczęto ponownie od ogłoszenia w prasie i obwieszczenia oraz zawiadomienia instytucji oraz organów właściwych do uzgadniania oraz opiniowania planu. Po ogłoszeniu, które ukazało się w prasie w dniu 10 lipca w 2007r. oraz po ukazaniu się obwieszczenia na tablicy ogłoszeń, do projektu planu wpłynęły wnioski, które w powtórzonej procedurze nie zostały złożone, w związku z czym w niniejszej dokumentacji ta czynność została uwzględniona.

Uchwałą Nr XXXV/56/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 września 2012 sprostowano omyłki zawarte w uchwale nr XVI/68/2011 z dnia 26 sierpnia 2011r. oraz wyłączono z opracowania tereny w miejscowości Szklary i Bobolice, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie zatwierdzonym Uchwałą NR I/1/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 26 stycznia 2001 r. oraz zmienionym uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010r.

Układ terenów osadniczych wsi, obejmujący tereny oznaczone w planie symbolem MN, MW, MU, MNU, RM, U, US, ZP, ZC, dostosowano do granic docelowego układu osadniczego, określonego w Studium.

Również uwzględniono rozwiązania Studium w zakresie komunikacji i infrastruktury, jak i układu terenów otwartych (terenów rolniczych i terenów lasów).

Dodatkowo w obrębie planu, w północnej części wsi, zlokalizowano tereny elektrowni wiatrowych (tereny oznaczone symbolem EW).

Podstawą lokalizacji elektrowni wiatrowych jest wyznaczony w rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego orientacyjny obszar dopuszczalnej lokalizacji farm wiatrowych oraz upoważnienia zapisów studium do jego powiększenia w planach miejscowych.

Zawarte w części tekstowej studium ustalenia przewidują możliwość powiększenia obszaru w przypadku spełnienia podstawowych warunków dotyczących braku konfliktu środowiskowych, w szczególności z istniejącymi i planowanymi funkcjami terenów: turystyczno – wypoczynkowymi, mieszkaniowymi i hodowlami oraz z trasami przelotów ptaków, jak i znaczącymi walorami krajobrazowymi.

Przeprowadzone rozpoznanie przyrodnicze oraz postępowanie dotyczące strategicznych ocen oddziaływania w pełni uzasadniają przyjętą w planie lokalizację poszczególnych elektrowni wiatrowych.

Jednocześnie na terenach w zachodniej części wsi, w obrębie wyznaczonego w Studium „rejonu występowania złóż kopalin wg zwiadowczych badań geofizycznych”, wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin (oznaczone symbolem PG).

Upoważnieniem do ustaleń planu w zakresie terenów powierzchniowej eksploatacji górniczej są postanowienia Studium zawarte w rozdziale 7. Kierunki i zasady kształtowania terenów otwartych, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W punkcie 4 rozdziału, zapisy w tym zakresie przewidują następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych w granicach udokumentowanych, perspektywicznych złóż kopalin oraz w rejonie występowania złóż wg zwiadowczych badań geofizycznych:

- a) ochronę terenów występowania i eksploatacji złóż kopalin w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych,
- b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska,
- c) w granicach udokumentowanych i perspektywicznych złóż dopuszcza się lokalizowanie funkcji przemysłu wydobywczego,
- d) sukcesywną rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych,
- e) udostępnienie eksploatacji złóż w rejonie zwiadowczych badań geofizycznych (w obszarze wyznaczonym granicami rejonu) na warunkach określonych w punktach b, c, d, po ich udokumentowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie niezbędnego zagospodarowania związanego z obsługą komunikacyjną i koniecznym przetwórstwem kopalin.

Prace nad planem miały następujący przebieg:

W dniu 20 grudnia 2011r. r. ukazało się w gazecie Echo Tygodnia ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektów planu, z określonym terminem składania wniosków do planu.

Pismami z dnia 12 grudnia 2011 r. Znak IGP.6721.01.06.2011 zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planów instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu; w zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu: 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2012r. do 14 listopada 2012r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 06 listopada 2012r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Ząbkowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2012r. zostały uwzględnione.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), informuję:

Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w.w. ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r.

Obszar opracowania obejmuje wieś Sulisławice położoną w północnej części gminy Ząbkowice Śląskie. Powierzchnia terenu objętego planem obejmuje obszar ok. 688 ha. W obrębie planu nie znajdują się obszary mające znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej i wyznaczonych do ochrony w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”. Mając na uwadze odległości terenu objętego planem od najbliższych obszarów chronionych w ramach programu Natura 2000, a także siłę przewidywanych

oddziaływań i związek funkcjonalny terenu opracowania z tymi obszarami uznano, że realizacja ustaleń planu nie będzie negatywnie znacząco oddziaływać na siedliska będące przedmiotem ochrony wymienionych wyżej obszarów Natura 2000, a także na ich spójność i integralność.

W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (PPIS: pismo nr ZNS-612-23/11 z 29 grudnia 2011r. i RDOŚ: pismo nr WSI.411.530.2011.KM z dnia 10 stycznia 2012r.) oraz opinię RDOŚ (pisma: WSI.410.329.2012.JA z dnia 19 lipca 2012r. i WSI.410.408.2011.JA z dnia 07 października 2011r.) oraz uzgodnienie PPIS (pisma: ZNS.601.13.2012 z dnia 10 lipca 2012r. i ZNS.601.17.2012 z dnia 14 sierpnia 2012r.). Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska oraz do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska przedstawił w piśmie z dnia 29 czerwca 2012r. Znak DW-DI.7040.19.2012.

Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach 16 października 2012r. do 14 listopada 2012r.- uwag nie wniesiono.

W planie wykorzystano możliwości, jaki daje ten dokument w kształtowaniu właściwego modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy, które wykluczają lub zminimalizują prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów. Projekt planu nie dopuszcza do powstawania nowych sytuacji konfliktowych pomiędzy terenami o antagonistycznych sposobach zagospodarowania.

Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Gminy i Miasta wyniki analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektorów regionalnych dyrekcji lasów państwowych a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Ząbkowic Śląskich uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Zał. nr 1 – rysunki planu w skali 1:2000, 1:5000.
3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.