

Uchwała Nr LVIII / 48 / 2014
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec gmina Ząbkowice Śląskie uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr VIII/40/2006 z dnia 8 września 2006r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.z 2013r.594 ze zmianami), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. z 2012r.647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/49/2012 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskie z dnia 7 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec gmina Ząbkowice Śląskie uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr VIII/40/2006 z dnia 8 września 2006r, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie”, przyjętego Uchwałą Nr VI / 19 / 2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 02 czerwca 2010 roku, uchwała co następuje:

Rozdział I - Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec gmina Ząbkowice Śląskie uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr VIII/40/2006 z dnia 8 września 2006r, zwana dalej planem, obejmuje obszary działek nr: 31/29, 31/30, 31/31, 102/1, 103/2, 104, 109/1, 109/2, 110, 112, 152 położonych w obrębie 0007 – Koziniec w gminie Ząbkowice Śląskie – obszar wiejski.
2. W planie, o którym mowa w ust 1, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:
 - 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2

Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 2,0m, części podziemnych obiektów budowlanych, schodów prowadzących do budynków, podjazdów, poziomych, powierzchni komunikacji wewnętrznej, uzbrojenia terenu oraz urządzeń towarzyszących;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) strefa - zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
- 5) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 6) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy,

ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;

- 7) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany zmniejszające komfort zamieszkania;
- 8) powierzchnia inwestycji – należy przez to rozumieć wszystkie działki ujęte w projekcie zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole identyfikujące tereny;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
 - 6) granice zespołu dworskiego i fortów wpisanych do rejestru zabytków;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 3.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne zawierające do 2 mieszkań, usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynku przeznaczają się na cele usług wymienionych w pkt 5);
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wolnostojących, przez co rozumie się nie więcej niż 2 budynki wolnostojące przeznaczone na cele usług wymienionych w pkt 5) i 6), przy czym w jednym z budynków co najmniej 40% powierzchni użytkowej przeznaczają się na cele mieszkalne;
 - 4) zabudowa zagrodowa, przez co rozumie się zabudowę zagrodową, w której poza funkcją mieszkaniową dopuszcza się usługi agroturystyczne;
 - 5) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny i gastronomia,
 - b) kluby fitness, siłownie,
 - c) usługi drobne, przez co rozumie się m.in.: krawiectwo, zakłady szewskie, fryzjerstwo, solaria, gabinety kosmetyczne, serwisy RTV/AGD, serwisy sprzętu turystycznego, magazyny sprzedaży wysyłkowej, browary domowe a także funkcje do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - d) usługi hotelarskie i agroturystyki,
 - e) biura małe i gabinety,
 - f) zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna, przez co rozumie się prowadzenie działalności w sposób nienaruszający ustaleń zawartych w ust. 5 i 6, takiej jak: stacje diagnostyczne pojazdów, warsztaty i myjnie samochodowe, drukarnie, produkcja i sprzedaż kamieni oraz inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu;
 - 6) zabudowa rolniczo – usługowa i obsługa rolnictwa, przez co rozumie się zabudowę związaną z usługami wymienionymi w pkt 5) lit a) i e) oraz zabudowę służącą drobnej wytwórczości powiązanej z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym warsztaty napraw sprzętu i maszyn

- rolniczych, magazynowaniu nasion, pasz i nawozów, rzemiosłu, przetwórstwu spożywczemu i produkcji nieuciążliwej;
- 7) zieleń, w tym: zieleń urządzona, zieleń łąkowa, zieleń towarzysząca zabudowie;
 - 8) parki wiejskie/leśne, przez co rozumie się kompleksy zieleni z przeważającym udziałem zieleni wysokiej, o skończonej kompozycji;
 - 9) użytki rolne;
 - 10) stawy, w tym stawy hodowlane;
 - 11) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
2. Wskaźniki dotyczące ilości budynków wymienionych w ust. 1, pkt 3) odnoszą się do powierzchni inwestycji.
 3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
 5. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MNU oraz MR.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem miejscowym, ze względu na położenie w jednostce planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Budzówka od źródła do Jaskowej o kodzie PLRW60004123229, która stanowi część scalonej części wód Nysa Kłodzka od Ścinawki do zb. Topola (SO0908) obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ponad wymienione w ust. 1 wymagania, nie ustala się innych niż zawarte w przepisach odrębnych dotyczących zasad ochrony środowiska i przyrody.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wyznacza się strefę ochrony zespołu dworskiego i fortów wpisanych do rejestru zabytków, której granica została oznaczona na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wszelka działalność inwestycyjna musi być prowadzona w oparciu o przepisy odrębne.
3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, której granica została oznaczona na rysunku planu.
4. Dla strefy, o której mowa w ust. 3, ustala się obowiązek dostosowania formy zabudowy, a także ich kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych do wymagań konserwatorskich, określonych w przepisach odrębnych.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenów w granicach planu o symbolach KDD i KDW.1, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale $1350 \div 2500 \text{ m}^2$ i maksymalną szerokość frontu działek:

- 50m, przy zachowaniu warunku, że kąt położenia granic działek wydzielanych w stosunku do drogi należy wyznaczyć jako 90^0 , z tolerancją $\pm 5^0$;
3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy wydzielanych działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **KDD**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić docelowo, łącznie z istniejącym pasem drogi poza granicami planu – 10,0m, z niezbędnymi poszerzeniami w strefach skrzyżowań;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy i chodnik co najmniej po jednej stronie o szerokości co najmniej 1,5m;
 - 3) dopuszcza się lokalne przewężenia wynikające z zastanych podziałów nieruchomości, nie mniej niż 7,0m w liniach rozgraniczających
 - 4) dla jezdni i chodników obowiązują nawierzchnie utwardzone.
2. Wyznacza się drogę wewnętrzną wydzieloną, oznaczoną w planie symbolem **KDW.1** w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8,0m;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy, z zastrzeżeniem pkt. 3);
 - 3) dopuszcza się ciąg pieszo jezdny lub jezdnię wraz z chodnikiem po jednej stronie o szerokości co najmniej 1,0m;
 - 4) dla ciągów pieszo jezdnych, jezdni i chodników obowiązują nawierzchnie utwardzone.
3. Dla dróg dojazdowych oraz wewnętrznych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
 - 2) przebudowę skrzyżowań;
 - 3) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów ;
 - 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
4. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych na terenach dróg wewnętrznych;
- 2) na terenach MNU oraz MR, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 2,0 m²;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;
- 5) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów ulic, dróg KDD i KDW, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych, przyobiektowych oczyszczalni ścieków i studni chłonnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) odprowadzanie wód deszczowych z dróg, parkingów oraz terenów mieszkaniowych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.
4. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place na urządzenia, zapewniające możliwość segregacji odpadów.
5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
 - 3) na całym obszarze planu zakazuje się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
 - 4) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.
8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic, terenach KDD i KDW w obszarze objętym planem;
 - 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział II - Ustalenia strefowe

§ 12

1. Ustala się strefę „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem **MNU**.
2. Dla terenów należących do strefy ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi;
 - 3) komunikacja wewnętrzna;
 - 4) zieleni.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 3) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 5) ustala się prostopadłe lub równoległe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 6) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej - ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezierności ogrodzenia innego niż żywopłot – nie mniejszej niż 30%.
5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe na każde rozpoczęte 35m² powierzchni usługowej.
6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na terenie inwestycji, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

§ 13

1. Ustala się strefę „Tereny użytków rolnych” oznaczoną symbolem **R**.
2. Dla terenów należących do strefy „Tereny użytków rolnych” ustala się:
 - 1) kategoria przeznaczenia terenu: użytki rolne;
 - 2) zakazuje się zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się tworzenie lokalnych zbiorników retencjonujących wodę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Dopuszcza się następującą dodatkową kategorię przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadłe lub równoległe, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 2) dla budynków na działkach przyległych do terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu (dz. nr 124) ustala się kalenicowe usytuowanie względem tej komunikacji;
 - 3) wymagana forma dachu dla budynków zawierającą funkcję mieszkalną oraz garaży: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarni, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 4) dla budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) wymaganym pokryciem dachu innego niż płaski jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym.

- 6) dojazdy obowiązują od strony terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.35 \div 0.75$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 55% powierzchni inwestycji;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.2** obowiązują ustalenia dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) wymagana forma dachu dla budynków mieszkalnych i garaży: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci $30^\circ - 50^\circ$, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 2) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz kolor materiału pokrycia;
 - 3) wymaganym pokryciem dachu dla budynków mieszkalnych i garaży jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym;
 - 4) dojazdy obowiązują od strony KDD i KDW.1.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.25 \div 0.60$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 45% powierzchni inwestycji;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni inwestycji.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) zieleń;
 - 3) komunikacja wewnętrzna.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, z preferencją układu na rzucie prostokąta, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 4) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 6) wymagana forma dachu dla budynków zawierającą funkcję mieszkalną oraz garaży: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci $30^\circ - 50^\circ$, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 7) dla budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej dopuszcza się dachy płaskie;
 - 8) wymaganym pokryciem dachu innego niż płaski jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym.
 - 9) dla dachów płaskich koloru pokrycia nie ustala się;
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.5 \div 1.0$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni inwestycji;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni inwestycji.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości ogrodzenia innego niż żywopłot – nie mniejszej niż 30%;
 - 2) obowiązują dojazdy od strony terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu (dz. nr 124);
5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde rozpoczęte $25m^2$ powierzchni usługowej bądź produkcyjnej.
6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na terenach zawierających mieszkania i powierzchnie usługowe bądź produkcyjne, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZWR** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) stawy, w tym stawy hodowlane;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) mała architektura
 - 4) komunikacja.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania obiektów budowlanych:
 - 1) zakazuje się sytuowania budynków;
 - 2) dopuszcza się obiekty budowlane nie związane trwale z gruntem, służące i towarzyszące prowadzonej hodowli ryb
 - 3) dopuszcza się urządzenia terenowe i małą architekturę.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu: obszar zabudowany i utwardzony nie może stanowić więcej niż 15% powierzchni inwestycji;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezierności ogrodzenia innego niż żywopłot – nie mniejszej niż 30%;
 - 2) obowiązują dojazdy od strony terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu (dz. nr 124);

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R.1** obowiązują ustalenia dla strefy „Tereny użytków rolnych”.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ.1** i **ZŁ.2** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) łąki i zieleń łąkowa;
 - 2) zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 100% powierzchni terenu.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) parki wiejskie/leśne;
 - 2) wyposażenie terenów zielonych i mała architektura;
 - 3) ścieżki spacerowe;
 - 4) zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 85% powierzchni terenu.

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 21

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
 - 1) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD i KDW.1;
 - 2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MR;
 - 3) 15 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZWR;
 - 4) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZŁ.1, ZŁ.2 i ZP;
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R.1 ze względu na niezmienione przeznaczenie i sposób użytkowania nie ustala się.

§ 23

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice dojazdowe i wewnętrzne wydzielone, oznaczone w planie symbolami KDD i KDW.1.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 25

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Dominik

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części miejscowości Koziniec** został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t. Dz.U.2012.647 ze zm./. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XXXIV/49/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 7 marca 2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec gmina Ząbkowice Śląskie uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich Nr VIII/40/2006 z dnia 8 września 2006r. Powierzchnia terenu objętego zmianą miejscowego planu wynosi 8,96 ha, co stanowi 3% powierzchni obrębu geodezyjnego wsi Koziniec. Projekt regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu odnosi się do zapewnienia zrównoważonego i trwałego rozwoju miejscowości, zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, zachowaniu właściwych relacji między celami szczegółowymi tj. ekonomicznymi, społecznymi, ekologicznymi, kulturowymi i przestrzennymi. Celom tym ma służyć powiększenie terenów na działalność gospodarczą oraz na rozwój funkcji mieszkaniowej.

Tak sprecyzowane cele miejscowego planu wymagały w procedurze jego sporządzenia uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz.U.2013.1205/. Stosowny wniosek został sformułowany na planowaną wielkość **4,26 ha** /R IIIa – 0,33 ha, R IIIb – 3,61 ha, Ł III – 0,32 ha/ i skierowany w dniu 15 października 2013r do Ministra Rolnictwa. Decyzją nr GZ.tr.057-602-21/14 z dnia 15 kwietnia 2014r **Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 1,58 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze**. W uzasadnieniu swojej decyzji stwierdził, iż pozostałe 2,68 ha wchodzi w kompleks otwartej przestrzeni produkcyjnej o wysokim potencjale produkcyjnym. Wkroczenie z zabudową spowodowałoby zakłócenie prowadzonej na tym terenie produkcji rolniczej i znaczące straty w zasobie straty najżyźniejszych gleb, zarówno w tym regionie, jak i w kraju. W związku z tą decyzją na terenie tym pozostawiono dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

W terminie od dnia 22 maja 2014r projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 25 czerwca 2014r. W dniu 11 czerwca 2014r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie tego etapu opracowania planu nie złożono żadnej uwagi.

Ustalania przedkładanego do uchwalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego uchwałą nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010r.

Wobec zakończenia procedury opracowania w/wym. miejscowego planu oświadczam, że przedstawiany plan może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LVIII/48/2014
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 28 sierpnia 2014r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j. t. Dz.U. 2012.647 ze zm. / rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Koziniec nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LVIII/48/14
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 28 sierpnia 2014r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.