

**UCHWAŁA NR XVI/77/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia 28 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – tekst jednolity z późn. zm.), 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.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz uchwały Nr XLI/226/2010 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca, Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca obejmujący obszar miasta Głuszyca, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach określonych w uchwale Nr XLI/226/2010 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w skali 1: 2000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

4. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
  - a) symbol określający obręb (A-północny, B-południowy),
  - b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) granice obszarów zieleni historycznej;

- 8) granice historycznych zakładów przemysłowych;
- 9) stanowiska archeologiczne bez lokalizacji;
- 10) stanowiska archeologiczne.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:

- 1) granice terenów podtopionych podczas powodzi w 1997 roku;
- 2) granice obszarów wymagających ochrony przed zalaniem, z uwagi na ich zagospodarowanie;
- 3) granice obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią;
- 4) granica obszaru "Natura 2000";
- 5) granica parku krajobrazowego;
- 6) granice proponowanych do ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych;
- 7) pomniki przyrody ożywionej oraz drzewa zasługujące na ochronę;
- 8) granica strefy ochronnej wokół cmentarza;
- 9) magistralna sieć energetyczna wraz ze strefą ochronną;
- 10) magistralna sieć gazowa wraz ze strefą ochronną;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenia, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
- 4) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) ubezpieczeń i finansów,
  - f) poczty i telekomunikacji,
  - g) oświaty i nauki,
  - h) opieki społecznej,
  - i) kultury, sztuki i rozrywki,

- j) sportu i rekreacji,
  - k) turystyki i hotelarstwa,
  - l) projektowania i pracy twórczej,
  - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 8) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 10) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 11) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej;
- 12) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) UO – tereny usług oświaty;
- 7) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) UKs – tereny usług sakralnych;
- 9) UA – tereny usług administracji;
- 10) UZ – tereny usług zdrowia;
- 11) U – tereny usług;
- 12) UP – tereny usług publicznych;
- 13) U/KS – tereny usług i obsługi komunikacji;
- 14) P/U – tereny produkcji i usług;
- 15) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 16) R – tereny rolnicze;
- 17) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 18) ZC – tereny cmentarzy;

- 19) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 20) ZL – tereny lasów;
- 21) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 22) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 23) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 24) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 25) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 26) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 27) KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;
- 28) KP – tereny ciągów pieszych;
- 29) KSp – tereny obsługi komunikacji – stacje paliw;
- 30) KS – tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingów, garaży, placów manewrowych;
- 31) KK – tereny kolei;
- 32) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 33) T – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 34) E – tereny infrastruktury technicznej – elektro energetyka;
- 35) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów, określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Na obszarze całości terenu, objętego planem:

1) dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jako część zabudowy, stanowiącej główne składniki terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,
- b) dla terenów zieleni urządzonej, urządzenia towarzyszące o przeznaczeniu sportowo – rekreacyjnym, w tym elementy małej architektury, wraz z ciągami pieszymi i placami,
- c) realizację wolnostojących budynków garażowych oraz małogabarytowych budynków usługowych nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MU, MW, MN/U, MN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stycznych do granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- d) komunikację jako przeznaczenie towarzyszące dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości przyległych do nich,
- e) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- f) utrzymania istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- g) adaptację i przebudowę istniejących obiektów,
- h) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:

- pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,
- sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
- obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
- dojść i dojazdów do budynków,
- zieleni;

2) zakazuje się:

- a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P/U,
- b) reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolnostojących reklam wielkogabarytowych,
- c) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding" oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,
- d) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej za wyjątkiem garaży oraz niewielkich obiektów gospodarczych nieprzekraczających 24 m<sup>2</sup> oraz terenów oznaczonych symbolami P/U.

2. Nakazuje się wykonanie badań geotechnicznych posadowienia obiektów na terenach o średnim nachyleniu powyżej 20%.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) realizację ogólnodostępnych terenów publicznych indywidualnie projektowanych, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca oraz przeznaczenia terenów sąsiednich;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 4) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określonymi w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów; na terenach istniejącej zabudowy parametr może być zmniejszony w celu dostosowania do potrzeb podziału wtórnego, wynikającego m. in. z regulacji własności, dostosowania sytuacji zastanej do przepisów odrębnych;
- 2) określony, w ust. 1 parametr nie dotyczy terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w ust. 1, w przypadku:
  - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
  - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
  - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° ;

- 5) szerokość wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 20 m – z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
- 6) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 24, 25 niniejszej uchwały;
- 2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 32 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządcy parkingu;
- 3) obsługa w systemie infrastruktury technicznej, zgodnie § 33 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się, w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy określonych na rysunku planu, lokalizację:

- 1) obiektów zadaszonych, służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu;
- 2) sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) elementów małej architektury;
- 4) obiektów związanych z obsługą komunikacji.

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenów oznaczonych symbolami UO, P/U, US, P, U/KS;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 5) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie;
- 6) dla ochrony obszaru chronionej zlewni Bystrzycy obejmującej w części południowej obszar opracowania, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla terenów: oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

6) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, ograniczające emisję hałasu.

3. Ustala się strefę ochronną od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę wyznacza się pasy obsługi technicznej z zakazem zabudowy, o szerokości ustalonej przez zarządcę sieci elektro – energetycznej, która może ulegać zmianie na podstawie przepisów odrębnych oraz w związku z przebudową jej odcinków.

8. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

9. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

10. W przypadku lokalizacji na obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie projektowanego obszaru „Natura 2000” (PLH 020036, PLB020010, PLH020071). Przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

11. Dla ochrony projektowanego obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

12. Dla ochrony strefy ochronnej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów”, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu nr OŚ.IV-6210/27/94 z dnia 12.04.1994 r.

13. Dla ochrony obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia, jak w przepisach odrębnych w tym w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy”.

#### **§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.**

2. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywające na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

3. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, ustala się, że podlegają one ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. W obszarze opracowania nakazuje się kształtowanie obiektów poprzez nawiązanie formą i detałem architektonicznym do historycznej, regionalnej – sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości z zakazem stosowania, przy kształtowaniu elewacji, bali drewnianych.



5. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) zakres ich ochrony dotyczy:

- a) zachowania, rewaloryzacji oraz odtworzenia: historycznego układu alei, placów i ścieżek, historycznej kompozycji zieleni,
- b) zachowania na terenie dawnych cmentarzy, obiektów, w tym grobowców i kamiennych studni będących śladem po dawnym użytkowaniu,
- c) ochrony i konserwacji pomników przyrody;

2) w obszarach tych obowiązuje nakaz:

- a) ujednolicenia i nadania stylistyki odpowiedniej dla charakteru obszarów elementom oświetlenia, nawierzchniom oraz elementom małej architektury,
- b) kompensacji przyrodniczej, np. przez odtworzenie zniszczonych lub wprowadzenie nowych nasadzeń w przypadku prowadzenia prac zakłócających równowagę przyrodniczą i walory krajobrazowe,
- c) stosowania gatunków zgodnych z trendami panującymi w czasie powstania założenia zieleni lub jego generalnej przebudowy, przy prowadzeniu prac rewaloryzacyjnych kompozycji zieleni.

6. Ustala się ochronę historycznych zakładów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) ochronę obiektów i układów zabudowy o wartościach artystycznych, historycznych i kulturowych;
- 2) zachowanie i konserwację pierwotnych zachowanych zabytkowych elementów układu przestrzennego, w tym: składników zabudowy, wyposażenia technicznego oraz zieleni.

7. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) zakres ich ochrony dotyczy zachowania:

- a) oryginalnych historycznych elementów budynku, w tym: bryły obiektu, geometrii i kształtu dachu, formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej wraz z elementami kutymi,
- b) układu przestrzennego wnętrza oraz elementów wyposażenia i wystroju w tym: sklepień, sztukaterii;

2) dopuszcza się prace adaptacyjne w następującym zakresie:

- a) przywrócenia pierwotnej formy obiektów (takie jak przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki),
- b) dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,
- c) dostosowania do działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania;

3) obowiązuje prowadzenie prac konserwatorskich, restauracyjnych i budowlanych przy następujących zasadach:

- a) stosowania materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi,
- b) zakazu stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych i paneli imitujących naturalne materiały budowlane, takich jak „sidding”,
- c) stosowania kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych,
- d) zachowania, w obrębie jednego obiektu, jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków;

4) Wykaz zabytków określonych na rysunku planu stanowi poniższa tabela:



Lp	rodzaj obiektu	obiekt, adres	ulica	nr	datowanie
1	cmentarz	cmentarz poewangelicki	11 Listopada		k XIX
2	pałac	pałac fabrykanta	Grunwaldzka	21	
3.	pałac	pałac, ob. dom mieszkalny ( d. nr 46)	Grunwaldzka	41	1800, A/4148/1734.
4	pałac	willa fabrykanta	Parkowa	9	XIX/XX
5	zajazd	gospoda "Pod Jeleniem"	Grunwaldzka	44	1768 - 1774, pocz XX, A/4147/1733, 30.06.1966
6.	publiczne	budynek administracyjny, ob. UG	Grunwaldzka	55	pocz.XX
7	publiczne	budynek aresztu	Grunwaldzka	55	1 ćw. XX
8.	publiczne	Dom Ludowy, ob. Dom Kultury i Biblioteka	Grunwaldzka	26	2 poł.XIX
9.	publiczne	szpital	Grunwaldzka	29	XIX/XX
10	publiczne	szkola	Grunwaldzka	37	ok 1910
11	publiczne	sala gimnastyczna	Grunwaldzka	37	ok 1910
12	publiczne	poczta	Grunwaldzka	13	4 ćw. XIX
13.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	8	1875-80
14	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	12	4 ćw. XIX
15	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	24	24 XIX/XX
16	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	38	4 ćw. XIX
17	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	40	4 ćw. XIX
18.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. bud. administ. "Dall"	Bohaterów Getta	54	4 ćw. XIX
19.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górną	1	3 ćw. XIX
20	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górną	3	4 ćw. XIX
21	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górną	5	1904
22	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	5	4 ćw. XIX
23	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	6	k. XIX
24	dom mieszkalny	obszar przemysłowy	Grunwaldzka		4 ćw. XIX
25	dom mieszkalny	willa	Grunwaldzka	15	pocz. XX
26.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	20	XIX/XX
27	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	28	2 poł. XIX
28.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	30	4 ćw. XIX
29	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	33	ok. 1910
30	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	34	XIX/XX
31	dom mieszkalny	willa	Grunwaldzka	36	4 ćw. XIX
32	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	38	XIX/XX
33	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	43	4 ćw. XIX
34.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	47	4 ćw. XIX
35	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	48	XIX/XX
36	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	52	4 ćw. XIX
37	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	54	4 ćw. XIX
38.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	67	k. XIX
39	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	81	XIX/XX
40	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	82	k. XIX
41	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	83	1 ćw. XX
42	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	87	1839
43	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	88	XIX/XX
44	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki	3	1 ćw. XX
45	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki	7	1862
46	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki	8	4 ćw. XIX
47	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki	13	4 ćw. XIX
48.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kościuszki	15	poł. XIX
49	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	10	k. XIX

50	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	1	XIX/XX
51	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	3	4 ćw. XIX
52	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	5	pol. XIX
53	dom mieszkalny	willa	Parkowa	7	XIX/XX
54	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Poła	1	XIX/XX
55	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	8	k. XIX
56	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	15	1875
57	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	17	k. XIX
58	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	19	4 ćw. XIX
59	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	27	XIX/XX
60	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	33	4 ćw. XIX
61	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	59	4 ćw. XIX
62	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	61	4 ćw. XIX
63	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	63	pocz. XX
64	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	65	k. XIX
65	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	75	k. XIX
66	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Włókniarzy	5	pocz. XX
67	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Włókniarzy	7	k. XIX
68	dom mieszkalny	willa fabrykanta	Grunwaldzka		ok. 1870
69	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wysoka	1	XIX/XX
70	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wysoka	3	XIX/XX
71	zespół przemysłowy	obszar przemyślowy	Grunwaldzka		1864, pocz. XX
72	przemysłowe	budynek administracyjny (Nortech)	Sienkiewicza	53	Pocz. XX
73	cmentarz	cmentarz komunalny	Cmentarna		pol. XIX
74	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Cmentarna	2	1786
75	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	1	k. XIX
76	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gdańska	3	4 ćw. XIX
77	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gdańska	4	pol. XIX
78	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gdańska	6	3 ćw. XIX
79	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gdańska	7	pol. XIX
80	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gdańska	11	4 ćw. XIX
81	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grunwaldzka	34a	2 ćw. XIX
82	kościół	kościół ewangelicki, ob. paraf. p.w. Królowej Korony Polskiej			1809, A/1745/1731, 30.06.1966

8. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

### Rozdział 3.

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolami: MW, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9.

2. W granicach terenów dopuszcza się:

- 1) wprowadzenie usług towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu, w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) wprowadzenie usług, jako przeznaczenie uzupełniające, w formie parterowych murowanych obiektów o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> bez możliwości lokalizowania ich na wydzielonych działkach;

3) lokalizację, modernizację i rozbudowę zespołów garaży, a także budowę garaży podziemnych, wielopoziomowych i wbudowanych.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zakazuje się:

- 1) działalności uciążliwych;
- 2) handlu hurtowego;
- 3) obiektów produkcyjnych;
- 4) stacji paliw.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW1 – wysokość nowej zabudowy do 20 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MW2, MW5, MW8, MW9 – wysokość nowej zabudowy do 18 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MW3, MW4, MW6, MW7 – wysokość nowej zabudowy do 15 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW5,
  - b) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MW1, MW4, MW6,
  - c) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: MW3, MW7, MW8,
  - d) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MW2, MW9;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW6, MW4,
  - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MW1, MW5,
  - c) 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MW2, MW3, MW7, MW8, MW9;
- 4) dopuszcza się budowę balkonów i wykuszy w elewacjach budynków modernizowanych, wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW1, MW5 należy stosować dachy płaskie lub o kącie nachylenia 10 – 20°;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami: MW2, MW3, MW4, MW6, MW7, MW8, MW9 należy stosować dachy, o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup> ;
- 10) dopuszcza się zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
- b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadających ten sam charakter i wymiar.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami: MU1.2, MU2.2, MU2.3, MU3.1, MU3.2, MU3.3, MU4.1, MU4.2, MU4.3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniej wielkości z możliwością lokalizowania jej samodzielnie;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustala się:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MU1.2 – wysokość nowej zabudowy do 20 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MU2.2, MU2.3 – wysokość nowej zabudowy do 18 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: MU3.1, MU3.2, MU3.3 – wysokość nowej zabudowy do 15 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: MU4.1, MU4.2, MU4.3 – wysokość nowej zabudowy do 12 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) ustala się:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.2, MU2.3, MU3.1, MU3.2, MU3.3, MU4.1, MU4.2, MU4.3 dachy o kącie nachylenia 10° do 20° lub 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MU2.2 – dachy płaskie oraz dachy o kącie nachylenia od 10° do 20° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej;

3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MU3.1, MU4.1,
- b) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.2, MU2.2, MU3.2, MU4.2,
- c) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: MU2.3, MU3.3, MU4.3;

4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MU3.1, MU4.1,
  - b) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.2, MU2.2, MU3.2, MU4.2,
  - c) 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MU2.3, MU3.3, MU4.3;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1500 m<sup>2</sup> ;
- 8) dopuszcza się zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
- b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadających ten sam charakter i wymiar.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi z możliwością lokalizowania ich samodzielne;
- 2) zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizowania jej samodzielne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3 – wysokość nowej zabudowy do 12 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; dachy o kącie nachylenia 10° do 20° lub 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 40% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U1,
  - b) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U2,
  - c) 15% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U3;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 50% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U1,
  - b) 60% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U2,
  - c) 70% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U3;
- 4) wyznacza się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się:
- a) podział nieruchomości na działki budowlane, przy minimalnej powierzchni wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:
    - wielkość działki budowlanej nie przekracza 300 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie przekracza 12 m;
- 6) dla obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszym ustępie, zachowania ich w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym w przypadku przebudowy nadbudowy lub rozbudowy tych obiektów wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
- b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolami: MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN2.3, MN3.2, MN3.3, MN3.4.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej;

2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) garaży,
- e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustalenia dla kształtowania układów zabudowy:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4 w formie wolnostojącej,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN2.3 w formie szeregowej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem MN3.2, MN3.3, MN3.4 w formie wolnostojącej;

2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4 – dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN2.3 – dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN3.2, MN3.3, MN3.4 – dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu oraz dachy płaskie,
  - d) dopuszcza się przekrycia uzupełniające główne połacie dachu w formie lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
- 3) wysokość zabudowy – do 12,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynku wraz z garażem nie może przekraczać 22 m;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:
    - a) działka budowlana nie przekracza 800 m<sup>2</sup>,
    - b) lokalizowana zabudowa jest w formie bliźniaczej lub szeregowej,
    - c) na granicy został wybudowany budynek, lub garaż;
  - 6) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
  - 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 50% dla terenów oznaczonych symbolem: MN1.1,
    - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.2, MN3.2,
    - c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.3, MN2.3, MN3.3,
    - d) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.4, MN3.4;
  - 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolem: MN1.1,
    - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.2, MN3.2,
    - c) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.3, MN2.3, MN3.3,
    - d) 70% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.4, MN3.4;
  - 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 11) dopuszcza się zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg;
- 2) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznych powyżej 1,2 m;



- 4) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa zagrodowa, oznaczona na rysunku planu symbolem RM.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu;
- 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) garaży,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 40 % powierzchni działki;
- 5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 50%;
- 6) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zabrania się lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
  - b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadających ten sam charakter i wymiar.

#### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: UO1.2, UO2.2, UO3.4, UO4.3, UO5.2;

- 2) tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UKs;
- 3) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolami: UA1.2, UA2.4;
- 4) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami: UZ1.3, UZ2.3;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: U1.2, U2.1, U3.4, U4.1, U5.2, U6.2, U7.3, U8.1, U9.1, U10.1, U11.1, U12.2, U13.2, U14.2, U15.1, U16.1;
- 6) tereny usług i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: U/KS1.1, U/KS2.1;
- 7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami UP1.4, UP2.3, UP3.2.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) całkowitą lub częściową zmianę podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem U/KS1.1, U/KS2.1 na teren obsługi komunikacji – garaże, jak dla terenów oznaczonych symbolem KS;
- 3) całkowitej lub częściowej zamiany podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UP1.4. na teren zieleni urządzonej – parki, jak dla terenów oznaczonych symbolem ZP;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami UO, UKs, UA, UZ, U/KS, UP całkowitej lub częściowej zamiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren usług, jak dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 5) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) garaży,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: UO1.2, UO3.4, UO5.2, UA2.4, UZ2.3, U1.2, U3.4, U5.2, U6.2, U7.3, U10.1, U11.1, U14.2, UP1.4, UP2.3, UP3.2, U/KS2.1 – dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: UO2.2, UO4.3, UZ1.3, U16.1 – dachy płaskie oraz dachy o kącie nachylenia od 10° do 20° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: UA1.2, U2.1, U4.1, U/KS1.1, U8.1, U9.1, U12.2, U13.2, U15.1 – dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu oraz dachy płaskie,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem UKs – obowiązują indywidualne formy kształtowania dachu;
- 2) ustala się:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem UZ2.3 wysokość nowej zabudowy do 20 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: UO4.3, UO5.2, UA1.2, UZ1.3, U11.1 – wysokość nowej zabudowy do 18 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: UO1.2, UO3.4, UP3.2 – wysokość nowej zabudowy do 15 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: UO2.2, UA2.4, U1.2, U2.1, U3.4, U4.1, U5.2, U/KS1.1, U/KS2.1, U8.1, U9.1, U10.1, U12.2, U13.2, U14.2, U15.1, U16.1, UP1.4 – wysokość nowej zabudowy do 12 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: U6.2, U7.3, UP2.3 – wysokość nowej zabudowy do 12 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; dopuszcza się zwiększenie wysokości dla dominanty architektonicznej do 30% wysokości podstawowej budynku bez określenia typu przykrycia dominanty,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem UKs – wysokość nowej zabudowy do 15 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; dopuszcza się zwiększenie wysokości dla dominanty architektonicznej do 30% wysokości podstawowej budynku bez określenia typu przekrycia dominanty;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: U2.1, U4.1, U/KS1.1, U/KS2.1, U8.1, U9.1, U10.1, U11.1, U15.1, U16.1,
  - b) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: UO1.2, UO2.2, UO5.2, UA1.2, U1.2, U5.2, U6.2, U12.2, U13.2, U14.2, UP3.2, UKs,
  - c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: UO4.3, UZ1.3, UZ2.3, U7.3, UP2.3,
  - d) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: UO3.4, UA2.4, U3.4, UP1.4;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) 80% dla terenów oznaczonych symbolami: U2.1, U4.1, U/KS1.1, U/KS2.1, U8.1, U9.1, U10.1, U11.1, U15.1, U16.1,
  - b) 70% dla terenów oznaczonych symbolami: UO1.2, UO2.2, UO5.2, UA1.2, U1.2, U5.2, U6.2, U12.2, U13.2, U14.2, UP3.2, UKs,
  - c) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: UO4.3, UZ1.3, UZ2.3, U7.3, UP2.3,
  - d) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: UO3.4, UA2.4, U3.4, UP1.4;
- 5) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
- a) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: U, UA, UZ, UKs, U/KS z tolerancją do 15% dla podziałów gdzie wskaźnik uniemożliwia podziału na dwie działki,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem UP,
  - c) 3000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem UO.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,7 m parametr nie dotyczy ogrodzeń placów sportowych;
- 2) zakaz stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
  - a) materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z "sidingu",
  - b) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - c) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

- 3) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie;
- 4) dla terenu U wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących nie związanych z prowadzoną działalnością.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: US1.1, US2.2, US3.1, US4.1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) całkowitej lub częściowej zamiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren usług, jak dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) garaży,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem US3.1 – dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem US4.1 – dachy płaskie oraz dachy o kącie nachylenia od 10° do 20° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: US1.1, US2.2 – dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu oraz dachy płaskie;
- 2) ustala się:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: US1.1, US2.2, US3.1, US4.1 – wysokość nowej zabudowy do 12 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - 15% dla terenów oznaczonych symbolami: US1.1, US3.1, US4.1,
    - 30% dla terenów oznaczonych symbolem US2.2;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: US1.1, US3.1, US4.1,
  - b) 60% dla terenu oznaczonego symbolem US2.2;

4) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000 m<sup>2</sup>.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,7 m parametr nie dotyczy ogrodzeń placów sportowych;
- 2) zakaz stosowania dla nowej zabudowy, lokalizowanej w obszarze planu:
  - a) materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z "sidingu",
  - b) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - c) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 3) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami P1.2, P2.1;
- 2) tereny produkcji i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami P/U1.1, P/U2.2, P/U3.3, P/U4.3, P/U5.2, P/U6.2, P/U7.4.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) bazy, składy, magazyny z możliwością lokalizowania ich samodzielne;
- 2) całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenia podstawowego, na zabudowę usługową ustalenia, jak dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) garaży,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) usług mogących wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska,
  - g) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
  - h) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
- 3) zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej;
- 4) należy wprowadzić pas zieleni wysokiej wzdłuż granic terenów produkcyjnych;
- 5) należy zachować drożność istniejących rowów odwadniających.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustalenia dla kształtu dachu budynków:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: P1.2, P2.1, P/U1.1, P/U2.2, P/U3.3, P/U4.3, P/U5.2, P/U6.2, P/U7.4 – obowiązują indywidualne formy kształtowania dachu nawiązujące do stylistyki całego zespołu zabudowy oraz wynikające z przyjętej technologii;

2) ustala się:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U2.2, P/U5.2 wysokość nowej zabudowy do 20 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem P2.1 – wysokość nowej zabudowy do 18 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U3.3, P/U7.4 – wysokość nowej zabudowy do 15 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: P1.2, P/U1.1, P/U4.3, P/U6.2 – wysokość nowej zabudowy do 12 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- e) parametr wysokości nie dotyczy obiektów technologicznych, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią;

3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: P2.1, P/U1.1,
- b) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: P1.2, P/U2.2, P/U5.2, P/U6.2,
- c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: P/U3.3, P/U4.3,
- d) 65% dla terenów oznaczonych symbolem P/U7.4;

4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 80% dla terenów oznaczonych symbolami: P2.1, P/U1.1,
- b) 70% dla terenów oznaczonych symbolami: P1.2, P/U2.2, P/U5.2, P/U6.2,
- c) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: P/U3.3, P/U4.3,
- d) 30% dla terenów oznaczonych symbolem P/U7.4;

5) możliwa jest przebudowa oraz rozbudowa budynków istniejących, pod warunkiem zachowania istniejącego charakteru zabudowy, a przede wszystkim zachowania: wysokości budynków, dachów i ich pokryć;

6) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup>.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 2 m;
- 2) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

## TERENY ZIELENI I WÓD

### § 21. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleń urządzona – parki, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP;
- 2) cmentarze – oznaczone na rysunku planu symbolami ZC, ZC1;
- 3) ogrody działkowe – oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 4) lasy – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

### 2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZP stosowanie przeznaczenia uzupełniającego – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) wprowadzania komponowanych elementów zieleni wysokiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:
  - a) ustala się wysokość nowej zabudowy – do 4,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dachy o kącie nachylenia 40° do 45°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZC, ZC1 ustala się:
  - a) wysokość nowej zabudowy związanej z funkcją podstawową w tym budynku kaplicy – do 6 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) kształtowanie bryły obiektu zgodnie z projektem indywidualnym;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZD – ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się nieprzekraczanie maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 30 % powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami ZC, ZC1, ZP, dla pozostałych terenów parametr ten należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 70% dla terenu oznaczonego symbolem ZP,
  - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolem ZC, ZC1,
  - c) dla pozostałych terenów parametr ten należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZC dla pozostałych terenów parametr ten należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie kubaturowych obiektów związanych z rekreacją wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie mający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną na terenach oznaczonych symbolem ZP.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleń nieurządzona, oznaczona na rysunku planu symbolem Z;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R, R1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zmianę przeznaczenia podstawowego dla terenu oznaczonego symbolem Z na przeznaczenie uzupełniające zieleń izolacyjną;
- 2) zalesianie terenów oznaczonych symbolem R1;
- 3) urządzeń towarzyszących;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 5) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;



6) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;

2) wprowadzania komponowanych elementów zieleni wysokiej na terenie oznaczonym symbolem Z.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>, dla terenu oznaczonego symbolem Z, natomiast dla pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą i komunikacją.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty komunikacji,

b) urządzenia towarzyszące,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona przywodna.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;

2) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;

3) zakaz:

a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,

c) uszkadzania umocnień.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych oraz obiektów służących ochronie akustycznej terenów mieszkaniowych;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 100 m<sup>2</sup>.

## TERENY KOMUNIKACJI

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne:

1) główne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

2) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDZ1, KDZ1/MN, KDZ1/KDW, KDZ1/KDZ;

3) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

4) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zachowanie przeznaczenia istniejącego na terenach oznaczonych symbolami: KDZ1/MN, KDZ1/KDW, KDZ1/KDZ do czasu rozpoczęcia inwestycji związanej z budową obwodnicy;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę części budynków takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy i inne będące częścią budynków wybudowanych na terenach przyległych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami KDZ1/MN, KDZ1/KDW, KDZ1/KDZ stanowiących planowane obejście Głuszycy, obowiązuje zakaz wprowadzania i lokalizacji nowej infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz dostosowania ciągów pieszych dróg dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi po uzgodnieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- b) realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, elementów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) utrzymanie linii rozgraniczających drogi:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, wg stanu istniejącego władania, na terenach oznaczonych symbolami: KDG, KDZ,
- b) zgodnie z rysunkiem planu z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających dla planowanej drogi zbiorczej wynoszącej 35 m, dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ1, KDZ1/MN, KDZ1/KDW, KDZ1/KDZ,
- c) zgodnie z rysunkiem planu, wg stanu istniejącego z dopuszczeniem ich poszerzenia w minimalnej szerokości 12 m, na terenach dla terenów oznaczonych symbolem KDL,
- d) zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych symbolem KDD;

4) dla terenów oznaczonych symbolami: KDG, KDZ obowiązuje:

- a) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,
- b) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów w uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi,
- c) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów dla terenów oznaczonych symbolem KDW.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolem KDW:

- 1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszczenie:
  - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg, realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych;
- 3) utrzymanie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW w minimalnej szerokości 8 m z zachowaniem linii rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających terenów;
- 2) ustala się utrzymanie terenów komunikacji pieszej i rowerowej oraz pieszo – jezdnych w minimalnej szerokości określonej na rysunku planu.

**§ 27.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: kolej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK, KK1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) magazyny, składy i bazy dla obsługi przemysłu;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych;
- 2) ograniczenie pylenia materiałów przechowywanych na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych bez stosownego zabezpieczenia.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się wysokość nowej zabudowy – do 15 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 15% powierzchni terenu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie rowów odwadniających tereny kolejowe przez innych użytkowników za zgodą zarządcy;
- 2) ograniczenie lokalizacji magistrali wodociągowych powyżej  $\varnothing$  1200 mm wzdłuż linii kolejowych;
- 3) skrzyżowania planowanych sieci infrastruktury technicznej powinny krzyżować pod kątem zbliżonym do kąta prostego  $80 - 90^\circ$  ;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam pulsujących w tym neonowych oraz LED;
- 5) obowiązuje strefa ochronna od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowych o szerokości 4 m dla potrzeb technologicznych.

**§ 28.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: komunikacji drogowej – parkingi, garaże, place manewrowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w niezbędnym zakresie dla prawidłowego funkcjonowania terenów biologicznie czynnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się wysokość nowej zabudowy – do 4,5 m, liczonej do najwyższego punktu dachu;
- 2) lokalizowanie budynków garażowych na granicy z działką sąsiednią oraz liniami zabudowy w wypadku działek sąsiadujących z terenem przyległym i granicą niniejszego planu;
- 3) parametry zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem z zachowaniem w szczególności:
  - a) stosowanie dachów: płaskich o nachyleniu do  $15^\circ$  ,
  - b) wysokość do okapu do 3,5 m,
  - c) pokrycie elewacji: tynk mineralny, gładki, kolor biały,
  - d) brama garażowa: uchylna, kolor szary,
  - e) z zastrzeżeniem: dopuszcza się zmianę parametrów zabudowy pod warunkiem, że będzie się ona odnosiła do wszystkich obiektów garażowych;

- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów w ilości nie mniejszej niż 10%;
- 5) nakazuje się nie przekraczanie wskaźnika powierzchni zabudowy w ilości 75%;
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane, na następujących zasadach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 24 m<sup>2</sup>.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; nakazuje się kształtowanie zespołów parkingów powyżej dwudziestu stanowisk parkingowych, poprzez:

- 1) rozdzielanie pasami zieleni, bloków parkingowych liczących powyżej dziesięciu miejsc postojowych;
- 2) pasy zieleni w formie szpalerów drzew lub żywopłotów, a także innej zieleni komponowanej;
- 3) pełne dostosowania budowli dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny obsługi komunikacji – stacje paliw, oznaczone na rysunku planu symbolami: KSp1, KSp2.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w niezbędnym zakresie dla prawidłowego funkcjonowania terenów biologicznie czynnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem KSp1 – dachy o kącie nachylenia 30° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem KSp2 – dachy o kącie nachylenia 30° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej oraz dachy płaskie;
- 2) ustala się:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: KSp1, KSp2 wysokość nowej zabudowy do 7 m, liczonej od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 5% dla terenu oznaczonego symbolem KSp2,
  - b) 15% dla terenu oznaczonego symbolem KSp1;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 80% dla terenu oznaczonego symbolem KSp2,
  - b) 70% dla terenu oznaczonego symbolem KSp1;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane, na następujących zasadach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 300 m<sup>2</sup>.

#### TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna:

- 1) elektroenergetyka, oznaczona na rysunku planu symbolem E;
- 2) telekomunikacja, oznaczona na rysunku planu symbolem T;
- 3) wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 4) gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem G.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 6 m, liczonych do najwyższego punktu dachu, parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z kanalizacją, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią;
- 2) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 20% powierzchni terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 25 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

**§ 31.** 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy drogi oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 32.** 1. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie, na terenach oznaczonych symbolami: MW, MU;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: US, U, U/KS;
- 3) 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RM dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RM, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, na terenach oznaczonych symbolami: UO, US, UA, UZ, UP, UKS;
- 6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: P/U, P, KSp;
- 7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 pkt. 1-7 podlega zsumowaniu.

2. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego**

**§ 33.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) oddanie do użytkowania nowych obiektów kubaturowych powinno się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora, jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu,
  - b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - c) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane;
- 4) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistralnych układów sieci, zgodnie z wytycznymi zarządcy sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) sieci i urządzenia zaprojektowane i wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 4) użytkowanie i budowę studni;
- 5) utrzymanie:
  - a) systemów wodociagowych zaopatrujących osiedle z ujęcia miejskiego,
  - b) istniejących studni do czasu ich użytkowania,
  - c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociagowych o szerokości 5 metrów z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo – gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) sieci i urządzenia zaprojektowane i wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 4) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania miejskiego systemu kanalizacji.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;



- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
  - a) rozproszanie na terenie własnym inwestora,
  - b) odprowadzenie do wód płynących na warunkach ustalonych przez zarządcę.
5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.
6. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych.
7. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektowane i wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) korzystanie z systemu zasilania miasta liniami wysokiego i średniego napięcia;
  - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
  - 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, której lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
  - 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej;
  - 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
  - 6) zaprojektowanie sieci i urządzeń oraz wykonanie ich zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.
9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

## **Rozdział 6.**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 7.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszycy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
  
Grzegorz Pieroń