

-PROJEKT-

**Uchwała Nr .../...../...**  
**Rady Miejskiej w Nowej Rudzie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla wschodniej części Drogosławia,  
w rejonie obwodnicy Nowej Rudy.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku **o samorządzie gminnym** (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008, Nr 180, poz.1111, Nr 223,poz.1458, Nr 52, poz.420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 201, poz.1237, Nr 199, poz. 1227, Nr 220, poz. 1413), w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 46/VI/07 z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części Drogosławia, w rejonie obwodnicy Nowej Rudy**" oraz uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 208/XXVI/08 z dnia 10 grudnia 2008 r., w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 46/VI/07 z dnia 4 kwietnia 2007 r., a także stwierdzając zgodność z ustaleniami "**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda**", przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 25/IV/07 z dnia 24 stycznia 2007 r.

**Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała:**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części Drogosławia,**  
**w rejonie obwodnicy Nowej Rudy, zwany dalej "planem".**

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

**1.Plan obejmuje powierzchnię 99,40 ha.**

**2.Integralną część planu stanowią:**

1)niniejsza uchwała;

2)załącznik graficzny nr 1 – w skali 1: 2000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

**3.Załącznikami do uchwały są:**

1)załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

2)załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**4.Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1)"**planie**" - należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

## -PROJEKT-

- 2) "**rysunku planu**" - należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
  - 3) "**teren**" - należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony niepowtarzalnym symbolem;
  - 4) "**usługach nieuciążliwych**" - należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi oraz usługi niestanowiące źródła uciążliwych zapachów;
  - 5) "**usługach chronionych**" - należy przez to rozumieć: działalności usługowe, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
  - 6) "**przeznaczeniu terenu**" - należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
  - 7) "**przeznaczeniu podstawowym**" - należy przez to rozumieć: przeznaczenie jakie może występować na działce w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych;
  - 8) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" - należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych;
  - 9) "**obowiązującej linii zabudowy**" - należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na zewnętrznej krawędzi której nakazuje się wznoszenie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 10) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" - należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na zewnętrznej krawędzi której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 11) "**zabudowie o wysokich walorach architektonicznych**" - należy przez to rozumieć: zabudowę o wysokim poziomie estetycznym, uzyskanym poprzez staranne ukształtowanie jej formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
  - 12) "**reklamie**" - należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikiem informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
  - 13) "**intensywności zabudowy – brutto**" - należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) projektowanego budynku lub budynków, do powierzchni całkowitej działki inwestycyjnej;
  - 14) "**teren ogólnodostępnym**" - należy przez to rozumieć: tereny, do których niezależnie od formy własności należy zagwarantować swobodny dostęp;
  - 15) "**liczbie kondygnacji**" - należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – naziemnych budynku;
  - 16) "**działce inwestycyjnej**" - należy przez to rozumieć: jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.
- 5. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §1, ust 4, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

## § 2.

### 1. Obowiązujące ustalenia rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

## -PROJEKT-

- 2) linia rozgraniczająca tereny;
  - 3) linie zabudowy:
    - a) obowiązująca;
    - b) nieprzekraczalna;
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - c) **MN/U2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
    - d) **U1** – teren zabudowy usługowej;
    - e) **U3/KSU** – teren zabudowy usługowej oraz usług komunikacji samochodowej;
    - f) **MN/P** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
    - g) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
    - h) **RO** – teren rolny;
    - i) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
    - j) **ZL** – teren zieleni leśnej;
    - k) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
    - l) **WS** – teren wód powierzchniowych – śródlądowych;
    - m) **KDG** – teren dróg publicznych – klasy głównej;
    - n) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy – zbiorczej;
    - o) **KDL** – teren dróg publicznych klasy – lokalnej;
    - p) **KDD** – teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
    - q) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
    - r) **KPJ** – teren komunikacji pieszo – jezdnej;
    - s) **KPR** – teren komunikacji pieszo – rowerowej;
    - t) **KS** – teren komunikacji samochodowej;
    - u) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 5) elementy układu komunikacyjnego:
    - a) miejsce powiązania komunikacyjnego;
    - b) strefa powiązania komunikacyjnego;
  - 6) ochrona dóbr kultury:
    - a) strefa A – ochrony konserwatorskiej;
    - b) strefa K – ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 7) strefy i tereny ochronne:
    - a) zieleni izolacyjna.
- 2. Oznaczenia rysunku planu o charakterze informacyjnym:**
- 1) ochrona przyrody - proponowane formy ochrony przyrody wg "studium":
    - a) zidentyfikowane siedliska gatunków roślin i grzybów chronionych;
    - b) zidentyfikowane siedliska gatunków zwierząt chronionych;
  - 2) elementy układu komunikacyjnego:
    - a) Turystyczna Droga Śródsudecka;
    - b) oś drogi;
  - 3) infrastruktura techniczna istniejąca – elektroenergetyka:
    - a) stacja transformatorowa – słupowa;
    - b) sieć napow. wysokiego napięcia (110 kV);
    - c) sieć napow. średniego napięcia (20 kV);
    - d) sieć kablowa średniego napięcia (20 kV);
  - 4) strefy i tereny ochronne:
    - a) strefa oddziaływania linii energetycznej;
    - b) orientacyjna granica zasięgu powodzi z lipca 1997 r.;

## -PROJEKT-

c) brak symbolu – cały obszar planu znajduje się w granicy złoża udokumentowanego węgla kamiennego "Lech".

### § 3.

#### **1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1) na obszarze planu przeznaczenia terenów są zgodne z: §2 ust.1 pkt 4 oraz ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” §4 ÷ §22.

#### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:

a) lokalizowanie budynków zgodnie z rodzajami linii zabudowy przedstawionymi na rysunku planu (linie zabudowy: obowiązujące, nieprzekraczalne);

b) na działkach inwestycyjnych, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, lokalizowanie jedynie pierwszego rzędu zabudowy zgodnie z jej przebiegiem, przy czym za pierwszy rząd zabudowy nie uznaje się budynków garażowych i gospodarczych (pozostałe budynki, w tym garażowe i gospodarcze należy lokalizować na obszarze ograniczonym liniami zabudowy);

2) możliwość zachowania budynków:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy niewykraczającej poza dotychczasowe linie zabudowy wyznaczone przez istniejące budynki, będące przedmiotem prac budowlanych;

b) wyższych niż określone w rozdziale „Ustalenia szczegółowe”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy niewykraczającej poza dotychczasową wysokość;

3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

a) zakaz lokalizowania reklam na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;

b) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 12 m<sup>2</sup> na terenie: **KDG** oraz większej niż: 6 m<sup>2</sup> na terenach pozostałych;

c) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy lub urządzenia reklamowego na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jego zamocowania;

d) zakaz lokalizowania reklam w odległościach mniejszej niż: 40 m od siebie na terenie: **KDG**.

#### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) ustala się obowiązek utrzymania standardów emisyjnych, w tym również poziomu dźwięku przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) na obszarze planu znajdują się zidentyfikowane siedliska gatunków:

a) roślin i grzybów chronionych;

b) zwierząt chronionych;

3) w odniesieniu do zidentyfikowanych siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów chronionych ustala się:

a) zakaz prowadzenia działalności zagrażającej ciągłości istnienia gatunków wraz z ich siedliskami, z wykluczeniem terenów: **KDZ, KDL, KDD**;

b) zakaz lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: **KDZ, KDL, KDD, MN/P**;

c) na terenie: **MN/P**, w granicy zidentyfikowanego siedliska gatunków zwierząt chronionych, ustala się zakaz lokalizowania obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;

## -PROJEKT-

d)zalecenie wyznaczenia w terenie szczegółowych granic występowania: roślin, grzybów oraz zwierząt chronionych;

4)na terenie: **A23.MN** ustala się obowiązek zachowania cieków wodnych, przy czym dopuszcza się jego skanalizowanie i zmianę przebiegu;

5)w zakresie ochrony szaty roślinnej, stosunków wodnych oraz krajobrazu kulturowego ustala się:

a)zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;

b)nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, w szczególności:

-zlokalizowanej w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych;

-zieleni tworzącej spójny system z terenami zieleni leśnej;

-szpalerów drzew zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg (o ile nie będą one stanowiły kolizji podczas inwestycji polegającej na budowie dróg oraz obiektów z nimi związanymi);

c)na terenach: **ZL** przebudowę drzewostanu zgodnie z występującymi na nich typami siedlisk.

### **4.Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1)wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, (obejmującą Dom Zdrojowy wraz z otoczeniem przy ul. Zdrojowisko 3, w tym: zespół parkowy), w jej zasięgu ustala się:

a)nakaz uzyskania opinii od właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wszelkich prac inwestycyjnych;

b)zachowanie rozczłonkowanej bryły z dwoma podwyższonymi ryzalitami, drewnianym gankiem w fasadzie oraz dwuskrzydłową częścią wschodnią;

c)zachowanie dachów płaskich i dwuspadowych z wysuniętymi okapami oraz z dekoracją laubzegową w partii szczytów;

d)zachowanie ogólnej dyspozycji wnętrza przyziemia Domu Zdrojowego oraz znajdującej się w jego centrum dwupoziomowej sali z antresolą, opartą na przyściennych konsolach oraz filarach, zachowanie stropu sali wzmocnionego podciągami;

e)zachowanie rozkładu i kształtu otworów, wystroju elewacji, pasowego boniowania elewacji, narożnego boniowania, gzymsowania, formy drewnianego ganku w fasadzie oraz profilowanych tynkowych obramień okiennych;

f)zachowanie stylowej stolarki drzwiowej, krzyżowego podziału stolarki okiennej oraz stylowej, drewnianej balustrady antresoli;

g)lokalizowanie nowych obiektów i rozbudowę istniejących w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie bryły i kompozycji elewacji, z jednoczesną możliwością stosowania technologii współczesnych, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;

h)lokalizowania obiektów małej architektury jedynie w formie nawiązującej do historycznego otoczenia lub w formie współczesnej, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;

i)zalecenie odtworzenia dawnego basenu na obszarze założenia parkowego;

j)odtworzenie układu alej oraz kompozycji nasadzeń na obszarze zespołu parkowego, z jednoczesnym dopuszczeniem dostosowania jego programu przestrzennego do współczesnych wymogów funkcjonalnych;

2)wyznacza się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu ustala się:

a)zakaz lokalizowania obiektów, których gabaryty, forma oraz kolorystyka będą dominowały w krajobrazie;

b)nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do architektonicznych tradycji lokalnych;

## -PROJEKT-

c) dla istniejącej zabudowy na terenach: **A33.MN, A35.MN, A36.MN/U2, A37.MN/U2** (posiadającej cechy historyczne):

-zakaz przekształcania pierwotnej geometrii dachu;

-przebudowa i rozbudowa jedynie w sposób nawiązujący do pierwotnego jej charakteru w zakresie: bryły, materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji;

d) zakaz lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej.

### **5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tereny oznaczone na rysunku planu: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPR, WS** wyznaczają się jako obszary związane z realizacją celu publicznego;

2) w zakresie lokalizowania reklam, zgodnie z: § 3 ust. 2 pkt 3.

### **6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) obszar planu znajduje się w strefie pośredniej ochrony ujęć wody pitnej dla m. Wrocławia (o mniejszych ograniczeniach w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów), w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z: Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw 1 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., wg której została ustanowiona;

2) częściowo obszar planu znajduje się w pasach technologicznych od linii: wysokiego napięcia (110 kV) oraz średniego napięcia (20 kV), zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się możliwość lokalizowania zabudowy po uzgodnieniu jej rodzaju z zarządcą linii energetycznej;

3) obszar planu znajduje się w granicach złoża udokumentowanego węgla kamiennego "Lech";

4) częściowo obszar planu znajduje się w granicy powodzi z lipca 1997 r.;

5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

6) na obszarze planu nie występują obiekty związanych z Obroną Cywilną;

7) w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych, ustala się:

a) nakaz sytuowania budynków, budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) nakaz utwardzenia placów składowych, dojazdów, parkingów itp. usytuowanych bezpośrednio przy terenach kolejowych i wykonanie spływu wód deszczowych w kierunku przeciwnym do nich;

c) utrzymanie na koszt inwestora ewentualnych pasów przeciwpożarowych;

d) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego linii kolejowej bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną;

e) możliwość wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe przez użytkowników spoza PKP, za zgodą PKP, po przedłożeniu projektu budowlanego oraz operatu wodno – prawnego;

f) prowadzenie sieci infrastrukturalnych napowietrznych i podziemnych przez tereny kolejowe najkrótszą trasą;

g) lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum 3 m od budowli kolejowych takich jak: rowy odwadniające, podtorze, podnóże nasypu itp.;

h) możliwość lokalizowania urządzeń przekaźnikowych (w tym konstrukcji wieżowych) pod warunkiem lokalizacji masztu (konstrukcji) w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi planowana jego wysokość.

### **7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) zakaz tworzenia podziałów działek inwestycyjnych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: plus/minus 20 st.), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku

## -PROJEKT-

możliwości geometrycznych wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających, istniejących granic działek oraz ukształtowania terenu;

2) możliwość lokalizowania zabudowy na działkach inwestycyjnych nie spełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały one status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji;

3) możliwość wydzielania działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielone działki zostaną przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich (poprzez jej scalenie), przy czym działki uzyskane w wyniku tego podziału i nie przewidziane na powiększenie działek sąsiednich muszą spełniać warunki minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych;

4) możliwość wydzielania działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych w sytuacji, kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji;

5) możliwość odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek inwestycyjnych przylegających do placów do zawracania samochodów, działek narożnych oraz działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych;

6) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

### **8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy: dróg publicznych i wewnętrznych, terenów komunikacji samochodowej, terenów obsługi komunikacji samochodowej, terenów komunikacji pieszo – jezdnej i terenów komunikacji pieszo-rowerowej są zgodne z ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” § 10 ust. 4, § 16 ÷ § 20;

2) możliwość poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu ponad wyznaczone parametry szerokości;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

a) zakaz tworzenia bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z drogi: **KDG**, za wyjątkiem dróg serwisowych zlokalizowanych w jej liniach rozgraniczających;

b) powiązanie drogi: **KDG** (z wykluczeniem dróg serwisowych zlokalizowanych w jej liniach rozgraniczających) jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem: „miejsce powiązania komunikacyjnego”;

c) zalecenie ograniczania bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z drogi: **KDZ**;

4) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:

a) minimalnie: 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

b) minimalnie: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

c) minimalnie: 2 miejsca postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

d) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenach: **MW, MN, MN/U2, U1, U3/KSU, MN/P, P** należy lokalizować w ramach działek inwestycyjnych, na której te budynki są usytuowane lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:

a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:

-5 m dla dojazdu do maksimum: 2 działek;

## -PROJEKT-

-6 m dla dojazdu do maksimum: 6 działek;

-8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;

b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek o promieniu minimum:

-6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;

-8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;

6) w zakresie zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się:

a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;

b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane na obszarze planu lub poza nim;

b) możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych i grupowych ujęć wody zlokalizowanych na obszarze planu;

c) zalecenie prowadzenia sieci rozdzielczej wodociągowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;

8) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz przemysłowych ustala się:

a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;

b) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;

c) budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych inwestorów;

d) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;

e) na terenach: **MN** możliwość:

- odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

- stosowania przydomowych oraz grupowych oczyszczalni ścieków;

f) na terenach: **P** możliwość lokalizowania biologicznych oczyszczalni ścieków przewidzianych do obsługi terenów: **P** i **MN/P**;

g) na terenach: **MN/U2, U1, U3/KSU** dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej jedynie po podłączeniu budynków do kanalizacji sanitarnej;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) budowę kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowanych;

b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenach: **KDG** dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;

c) na terenach: **P, MN/P** możliwość prowadzenia działalności jedynie po wykonaniu na terenach własnych inwestorów kanalizacji deszczowej;

d) zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;

e) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;

f) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do systemu odbioru wód deszczowych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) na terenach, których symbole rozpoczynają się od litery: „**A**” lokalizowanie jedynie wbudowanych stacji transformatorowych;



## -PROJEKT-

b)na obszarze całego planu, z wyjątkiem warunku ustalonego w: § 3 ust. 8, pkt 10, lit. a, budowę stacji transformatorowych w dowolnym standardzie, w tym kontenerowych stacji transformatorowych w odległości minimum: 1,5 m od granicy działki;

c)budowę, rozbudowę i modernizację (z możliwością zmiany dotychczasowego przebiegu) sieci wysokiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb;

d)na terenach, których symbole rozpoczynają się od litery: „A” budowę, rozbudowę i modernizację (z możliwością zmiany dotychczasowego przebiegu) sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia na sieć w wykonaniu kablowym, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;

e)na obszarze całego planu, z wyjątkiem warunku ustalonego w: § 3 ust. 8, pkt 10, lit. d, budowę, rozbudowę i modernizację (z możliwością zmiany dotychczasowego przebiegu) sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w dowolnym standardzie, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;

f)zalecenie prowadzenia zasilającej sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;

11)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a)budowę sieci gazowej oraz dostawę gazu do wszystkich obszarów zainwestowania;

b)warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c)lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;

d)lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;

e)zalecenie prowadzenia zasilającej sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;

12)w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a)indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;

13)w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

a)na terenach, których symbole rozpoczynają się od litery: „A” oraz na terenach: **MW, ZNU, RZ** zakaz lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej;

b)świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;

14)w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a)powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza obszarem planu;

b)zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;

c)lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;

d)możliwość wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

### **9.Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

1)ustala się możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej na terenach innych niż wyznaczone jako przestrzeń publiczna, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;

2)w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:

a)dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz przy spełnieniu warunków ustalonych w § 3, ust. 9, pkt 2, lit. b, c;

b)zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

## -PROJEKT-

c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

**10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.**

**11. Na obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.**

**12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

### Rozdział 2

#### Ustalenia szczegółowe

##### § 4.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D2.MW, D3.MW, E6.MW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) usługi nieuciążliwe w układzie wolno stojącym oraz lokale usługowe wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, w zakresie:

- usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;

- usług handlu;

- usług gastronomii;

- usług zdrowia w zakresie: indywidualne gabinety lekarskie, itp.;

- usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową;

b) obiekty i budynki gospodarcze;

c) obiekty małej architektury;

d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 4 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 400 m<sup>2</sup>;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych: 100 m<sup>2</sup>;

3) należy dążyć do zachowania jednorodnego charakteru zabudowy na poszczególnych terenach w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z uwzględnieniem tradycji regionalnych;

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 4 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 16 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 8 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;

## -PROJEKT-

- 7) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 25%;
- 9) dachy: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 50°;
- 10) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 11) pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 12) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia).

### § 5.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.MN, A9.MN, A10.MN, A14.MN, A19.MN, A23.MN, A25.MN, A28.MN, A31.MN, A33.MN, A35.MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) lokale usług nieuciążliwych wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, w zakresie:

- usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;

- usług gastronomii oraz handlu;

- usług zdrowia w zakresie: indywidualne gabinety lekarskie, itp.;

- usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową;

b) obiekty i budynki gospodarcze;

c) obiekty małej architektury;

d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleni urządzonej.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

1) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;

2) lokalizowanie maksymalnie jednego budynku zabudowy mieszkaniowej na jednej działce inwestycyjnej;

3) w budynkach mieszkalnych wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

4) na terenach: A19.MN, A23.MN, A25.MN, A28.MN, A31.MN lokalizowanie budynków mieszkalnych o równoległym usytuowaniu kalenicy głównej w stosunku do obowiązujących linii zabudowy;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 180 m<sup>2</sup>;

6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;

## -PROJEKT-

- 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 50%;
- 10) dachy: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 42° - 45°;
- 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 13) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 16) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych i wewnętrznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 17) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
- 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 19) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 20) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 21) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
- 22) lokalizowanie maksymalnie jednego budynku garażowego na dwa stanowiska postojowe na jednej działce inwestycyjnej.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) na terenach: **A10.MN, A14.MN** minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie: **A25.MN** minimalna wielkość nowo wydzielanej działki inwestycyjnej: 1100 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach: **A9.MN, A19.MN, A23.MN, A28.MN, A31.MN, A33.MN, A35.MN** minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie: **A2.MN**: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 20 m.

## § 6.

### **1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.MN/U2, A22.MN/U2, A36.MN/U2, A37.MN/U2, A40.MN/U2 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) usługi nieuciążliwe w układzie wolno stojącym oraz lokale usługowe wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, w zakresie:
    - usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, itp.;
    - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m<sup>2</sup>;

## -PROJEKT-

- usług zdrowia w zakresie: przychodnie, żłobki, indywidualne gabinety lekarskie, itp.;
- usług oświaty w zakresie: przedszkola;
- usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty i budynki gospodarcze;
- b) obiekty małej architektury;
- c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzonej.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce inwestycyjnej;
- 3) na terenie: **A5.MN/U2** lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o równoległym usytuowaniu kalenicy głównej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 250 m<sup>2</sup>;
- 5) należy dążyć do zachowania jednorodnego charakteru zabudowy na poszczególnych terenach w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z uwzględnieniem tradycji regionalnych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 10) dachy: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 50°;
- 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 13) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 16) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych i wewnętrznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 17) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
- 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 19) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 20) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;

## -PROJEKT-

- 21) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
- 22) lokalizowanie maksymalnie jednego budynku garażowego na dwa stanowiska postojowe na jednej działce inwestycyjnej.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 20 m.

## § 7.

### **1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.U1, A7.U1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usług chronionych;
  - b) zabudowa usług nieuciążliwych, w zakresie:
    - usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, itp.;
    - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m<sup>2</sup>;
    - usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową oraz działalnością usług chronionych;
  - c) zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - d) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) lokale mieszkalne związane z funkcją usługową;
  - b) obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 7 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) na terenie: A7.U1 przeznaczenie pod zabudowę usług chronionych musi stanowić minimum: 50% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową;
- 2) na terenie: A4.U1 przeznaczenie pod zabudowę usług chronionych musi stanowić minimum: 25% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową;
- 3) na terenie: A4.U1 przeznaczenie pod zieleni urządzoną musi stanowić minimum: 50% powierzchni całego terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości: 50 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m, przy czym dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości: 16 m;
- 6) dominanty architektoniczne nie mogą stanowić więcej niż 15% powierzchni zabudowy poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 8) lokalizowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,2;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 40%;

## -PROJEKT-

- 11) dachy: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 40° - 50°, w wypadku dominant architektonicznych dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 12) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 13) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 14) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych kolorystyka w tonacji: szarości;
- 15) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 16) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 17) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 18) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
- 19) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 20) stosowanie ogrodzeń o azurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 21) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 22) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 7 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 30 m.

## § 8.

### **1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B4.U3/KSU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa związana z komunikacją samochodową, w tym stacja paliw, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
  - b) zabudowa usług nieuciążliwych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m<sup>2</sup>;
  - c) teren komunikacji samochodowej, w zakresie: parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty i budynki gospodarcze;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzonej.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym jest mowa w § 8 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) lokalizowanie parkingu powierzchniowego przeznaczonego do użytku publicznego o liczbie miejsc postojowych minimum: 50;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;

## -PROJEKT-

- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 7) dachy: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 50°;
- 8) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 9) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 10) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych kolorystyka w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 13) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 15) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 16) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 17) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym jest mowa w § 8 ust.1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 30 m.

## § 9.

### **1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C10.MN/P, C11.MN/P, C13.MN/P, E13.MN/P ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - c) zabudowa usług nieuciążliwych w układzie wolno stojącym lub wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, z wykluczeniem:
    - usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m<sup>2</sup>;
    - stacji paliw;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty i budynki gospodarcze;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzonej.



## -PROJEKT-

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 9 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) na działkach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lokalizowanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych niekolidujących z funkcją mieszkaniową lub w odległości zapewniającej niekolidowanie z zabudową mieszkaniową;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej dachy: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 50°;
- 10) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych dachy: płaskie oraz dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 50°;
- 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrycie dachowe w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 13) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych kolorystyka w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 16) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 18) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 19) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 20) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 9 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) na terenie: **C11.MN/P** minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 5000 m<sup>2</sup>;

## -PROJEKT-

- 2)na terenach: **C10.MN/P, C11.MN/P, C13.MN/P, E13.MN/P** minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3)minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 30 m;
- 4)minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową: 20 m.

### § 10.

#### **1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C9.P, C15.P, D1.P, E12.P ustala się:**

1)przeznaczenie podstawowe:

- a)zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- b)zabudowa usług, z wykluczeniem:
  - obektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 2000 m<sup>2</sup>;
  - usług związanych z produkcją i obsługą rolnictwa;

2)przeznaczenie towarzyszące:

- a)obiekty i budynki gospodarcze;
- b)obiekty małej architektury;
- c)drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
- d)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e)zielen urządzona.

#### **2.Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1)na terenach: **C9.P, C15.P, D1.P** maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 4 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 16 m;
- 2)na terenie: **E12.P** maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;
- 3)na terenach: **C9.P, C15.P, D1.P** maksymalna wysokość dominant architektonicznych wynikających z procesu technologicznego: 19 m;
- 4)dominanty architektoniczne wynikające z procesu technologicznego mogą stanowić maksymalnie: 15% powierzchni zabudowy poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 5)maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,8;
- 6)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 7)dachy: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe oraz inne;
- 8) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 9)zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 10)zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 11)lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 12)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
- 13)stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 14)zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;

## -PROJEKT-

15)na terenie: **D1.P** nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

**3.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1)minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2)minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 30 m.

**4.Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

1)do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **D1.P** tworzenie dojazdu z drogi: **14.KDD** jedynie w miejscach oznaczonych symbolami: „miejsce powiązania komunikacyjnego” oraz „strefa powiązania komunikacyjnego”.

### § 11.

**1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B1.RO, B3.RO, C1.RO, C6.RO, C8.RO ustala się:**

- 1)przeznaczenie podstawowe:
  - a)tereny rolne;
  - 2)przeznaczenie towarzyszące:
    - a)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2.Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 11 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1)zakaz zabudowy.

### § 12.

**1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A26.RZ, A29.RZ, A32.RZ, A38.RZ A41.RZ, C3.RZ, C4.RZ, E3.RZ, E4.RZ, E9.RZ, E11.RZ ustala się:**

- 1)przeznaczenie podstawowe:
  - a)łąki i pastwiska;
  - 2)przeznaczenie towarzyszące:
    - a)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2.Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 12 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1)zakaz zabudowy;
- 2)użytkowanie jedynie w formie: łąk i pastwisk trwałych.

### § 13.

**1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C12.ZL ustala się:**

- 1)przeznaczenie podstawowe:
  - a)las;
  - 2)przeznaczenie towarzyszące:
    - a)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2.Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym jest mowa w § 13 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1)zakaz zabudowy.

### § 14.

**1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A13.ZNU, A17.ZNU, E1.ZNU, E7.ZNU ustala się:**

## -PROJEKT-

1)przeznaczenie podstawowe:

a)zielen nieurzadzona;

2)przeznaczenie towarzyszące:

a)obiekty i urzadzenia hydrotechniczne;

b)sieci i urzadzenia infrastruktury technicznej.

**2.Ustalenia dotyczace zasad ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 14 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

1)zakaz zabudowy, z zastrzezeniem: na terenach: **E1.ZNU, E7.ZNU** lokalizowanie obiektów i urzadzeń hydrotechnicznych.

### § 15.

**1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A27.WS, A30.WS, C5.WS, E2.WS, E10.WS ustala się:**

1)przeznaczenie podstawowe:

a)wody powierzchniowe;

2)przeznaczenie towarzyszące:

a)obiekty i urzadzenia hydrotechniczne;

b)sieci i urzadzenia infrastruktury technicznej.

**2.Ustalenia dotyczace zasad ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 15 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

1)zakaz zabudowy, z zastrzezeniem: na terenach: **C5.WS, E2.WS, E10.WS** lokalizowanie obiektów i urzadzeń hydrotechnicznych.

### § 16.

**1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD ustala się:**

1)przeznaczenie podstawowe:

a)droga publiczna klasy glownej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDG**, jako droga wojewodzka;

b)droga publiczna klasy zbiorczej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDZ**, jako droga powiatowa;

c)drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDL**, jako drogi gminne;

d)drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDD**, jako drogi gminne;

2)przeznaczenie towarzyszące:

a)obiekty inzynierskie związane z budowà dróg;

b)miejsca postojowe;

c)sieci i urzadzenia infrastruktury technicznej;

d)obiekty malej architektury;

e)zielen urzadzona.

**2.Ustalenia dotyczace zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 16 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

1)dla terenu: **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczajacych: zgodnie z rysunkiem planu;

2)na terenie: **1.KDG** lokalizowanie dróg serwisowych;

3)dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczajacych na minimum: 20 m;

4)dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczajacych na minimum: 12 m;

## -PROJEKT-

- 5) dla terenu: **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 6) dla terenu: **5.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 7) dla terenu: **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 8) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 9) dla terenu: **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 11) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 12) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 13) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 15) dla terenu: **14.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 16) dla terenu: **15.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 11,5 m;
- 17) dla terenu: **16.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 18) dla terenu: **17.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 19) dla terenu: **18.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m.

### § 17.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A11.KDW, A12.KDW, A16.KDW, A18.KDW, A20.KDW, A24.KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty inżynierskie związane z budową dróg;
  - b) miejsca postojowe;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) zieleni urządzonej.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 17 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: **A11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu: **A12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu: **A16.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu: **A18.KDW**, szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 5) dla terenu: **A20.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu: **A24.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 7) wszystkie tereny jako ogólnodostępne.

### § 18.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KPJ, A34.KPJ, A39.KPJ, B2.KPJ, C2.KPJ, C7.KPJ, E5.KPJ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) obiekty małej architektury;

## -PROJEKT-

c) zieleń urządzona.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 18 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: **A1.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 2) dla terenu: **A34.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m;
- 3) dla terenu: **A39.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 4) dla terenu: **B2.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 5) dla terenu: **C2.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 6) dla terenu: **C7.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 7) dla terenu: **E5.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

### § 19.

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A15.KPR ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ciąg pieszo-rowerowy;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - b) obiekty małej architektury;
    - c) zieleń urządzona.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu, o którym jest mowa w § 19 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: **A15.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m.

### § 20.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.KS, E8.KS ustala się :**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren komunikacji samochodowej, w zakresie: parking powierzchniowy;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - c) zieleń urządzona.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 20 ust.1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) zakaz zabudowy.

### § 21.

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C14.IE1 ustala się :**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) obiekty i budynki gospodarcze;
    - b) obiekty małej architektury;
    - c) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże;
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną);
    - e) zieleń urządzona.

## -PROJEKT-

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów**

**i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym jest mowa w § 21 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczona od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 6 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy brutto na działkach inwestycyjnych: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 6) dachy: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe oraz inne;
- 7) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 10) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 12) stosowanie ogrodzeń o azurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 13) lokalizowanie garaży o powierzchni zabudowy maksimum: 10 % powierzchni poszczególnych działek.

### **§ 22.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.IE2, A8.IE2, A21.IE2 ustala się :**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe), związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) ulice dojazdowe;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną);
  - d) zieleni urządzona.

## **Rozdział 3**

### **Przypisy końcowe**

### **§ 23.**

**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.**

### **§ 24.**

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