

Uchwała Nr 286/XXXVI/09

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 16 września 2009 r.

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 r. 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;

2) "rysunku planu" - należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

- 3) **"terenie"** - 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 jakiejkolwiek 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) **"terenie 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 – nadziemnych 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;
- 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.;
 - 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 m² na terenie: **KDG** oraz większej niż: 6 m² 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;
- 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;
 - 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** wyznacza 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 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 postojowego 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 m² 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;

-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;
 - 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;

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 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych: 100 m²;
- 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;
- 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 50°;
- 10) zakaz sprowadzania połaci 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 (zblizonej 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 niepowlekannej 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 urządzona.

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) lokalizowania 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 m²;
- 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;
- 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 niepowlekaney 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 m²;

- 2)na terenie: **A25.MN** minimalna wielkość nowo wydzielanej działki inwestycyjnej: 1100 m²;
- 3)na terenach: **A9.MN, A19.MN, A23.MN, A28.MN, A31.MN, A33.MN, A35.MN** minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1500 m²;
- 4)na terenie: **A2.MN**: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1200 m²;
- 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 m²;
 - 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)zieleń urządzona.

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)lokalizowania 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 m²;
- 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 niepowlekanej 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 § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych: 1000 m²;
- 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 m²;
 - usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową oraz działalnością usług chronionych;
 - c) zabudowa usług sportu i rekreacji;
 - d) zieleń 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 zieleń urządzoną musi stanowić minimum: 50% powierzchni całego terenu;

- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości: 50 m²;
- 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%;
- 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 niepowlekanej siatki drucianej;
- 20) stosowanie ogrodzeń o ażurowości 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 m²;
- 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 m²;
 - 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 m²;

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;

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 połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 50°;

8) zakaz sprowadzania połączeń 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 niepowlekanej siatki drucianej;

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 m²;

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 m²;

-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)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 § 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 m²;

3)maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych: 2000 m²;

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: 25⁰ - 50⁰;

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: 25⁰ - 50⁰;

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 (zblizonej 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 niepowlekaney 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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
 - 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)zieleni 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;

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 m²;

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 ład 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 ład 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 ład 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:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne;
 - b) 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 § 14 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem: na terenach: E1.ZNU, E7.ZNU lokalizowanie obiektów i urządzeń 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 urządzenia hydrotechniczne;
 - b) 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 § 15 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem: na terenach: C5.WS, E2.WS, E10.WS lokalizowanie obiektów i urządzeń 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 głównej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDG**, jako droga wojewódzka;
 - 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 inżynierskie związane z budową dróg;
 - b) miejsca postojowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące 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 rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie: **1.KDG** lokalizowanie dróg serwisowych;
- 3) dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m;
- 4) dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;

- 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;
 - c) zieleni urządzonej.

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) zieleni 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) zieleni 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) zieleni urządzona.

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 § 21 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 500 m²;
- 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 urządzonej.

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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 286/XXXVI/09

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 16 września 2009 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwalenia zainicjowany został Uchwałą Nr 46/VI/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie 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 Uchwałą Nr 208/XXVI/08 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części Drogosławia, w rejonie obwodnicy Nowej Rudy, która to uchwała zmniejszyła obszar opracowania planu. Zakres przestrzenny został skorygowany o fragment obwodnicy, w sprawie której Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei we Wrocławiu odmówiła uzgodnienia, z powodu braku decyzji co do wariantu jej przebiegu.

Celem planu było podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej terenów przylegających do obwodnicy miasta Nowa Ruda, uporządkowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ul. Zdrojowisko oraz wprowadzanie ograniczenia zabudowy w rejonie rzeki Piekelnicy.

Plan stworzył możliwość rozwoju funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej w sąsiedztwie obwodnicy, z dogodnym dostępem do węzła komunikacyjnego zlokalizowanego na jej przebiegu, za pośrednictwem optymalnie zaprojektowanej sieci komunikacyjnej. W swoich założeniach uwzględnia konieczność dostosowania skali zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej do górzystego krajobrazu oraz konieczność ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przed jej uciążliwością.

Porządkuje możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej – jednorodzinnej oraz usługowej w rejonie ul. Zdrojowisko, poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych, wprowadzenie linii zabudowy, w tym obowiązujących linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu utrzymujących historyczny charakter zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istotnym założeniem planu jest wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi w rejonie rzeki Piekelnicy oraz terenach o znacznych spadkach terenu.

Ponadto plan wprowadza szereg ustaleń konserwatorskich w ramach stref "A" – ochrony konserwatorskiej oraz "K" – ochrony krajobrazu kulturowego, zapewniających ochronę istniejących obiektów cennych pod względem zabytkowym oraz utrzymanie spójnego charakteru zabudowy z poszanowaniem walorów krajobrazowych oraz tradycji kulturowych.

Przedkładany projekt planu został sporządzony w trybie określonym w odpowiednich przepisach, w tym art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podlegając m.in. opiniowaniu, uzgodnieniu i wyłożeniu do publicznego wglądu. Respektuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Nowa Ruda, co pozwala na przedłożenie go Radzie Miejskiej w Nowej Rudzie do uchwalenia.