Uchwała Nr XXXIV/252/06
Rady Miejskiej w Bardzie
z dnia 26 czerwca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Potworów, Przyłęk i miasta Bardo

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) , art. 20, ust.1 , art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz.717 z zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVI/107/04 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Bardzie nr X/64/03 z dnia 23 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bardo przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Bardzie Nr XIII/114/99 z dnia 17 grudnia 199 r. Rada Miejska w Bardzie uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Potworów, Przyłęk i miasta Bardo, zwany dalej planem, obejmuje:
1) wieś Przyłęk i miasto Bardo o powierzchni około 40 ha położony przy drodze krajowej nr 8 od strony południowo-wschodniej;
2) wieś Potworów o powierzchni około 68 ha położony przy drodze krajowej nr 8 od północno-zachodniej strony;
3) wieś Przyłęk i miasto Bardo o powierzchni około 20 ha położony pomiędzy Bardeckimi Zakładami Papierniczymi a rozdzielnią prądu Zakładu Energetycznego;
4) wieś Potworów teren o powierzchni około 5 ha położony przy wyjeździe z drogi powiatowej na drogę krajową nr 8;
5) wieś Przyłęk i Potworów o powierzchni około 2 ha położony przy wyjeździe z wioski Przyłęk na drogę krajową nr 8;
6) wieś Potworów teren o powierzchni około 12 ha położony przy drodze krajowej nr 8 od strony północno-zachodniej;
7) wieś Potworów i miasto Bardo o powierzchni około 8 ha położony przy drodze krajowej nr 8 od strony północno-zachodniej;
8) wieś Przyłęk o powierzchni około 3,0 ha położony przy drodze krajowej nr 8 od strony północno-wschodniej.

§ 2

2. W planie ustala się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;

354

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 3

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice miejscowego planu;
   2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
   4) symbol literowy oznaczenia terenu;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   6) stanowiska archeologiczne;
   7) strefa ochronna od gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. Dwa lub więcej symboli literowych oznaczenia terenu, oddzielone przecinkami oznaczają jego przeznaczenie.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informujący, postulujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
2) teren – należy przez to rozumieć poszczególne obszary o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem funkcji;
3) uchwała – niniejsza uchwała;
4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki;
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
7) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej

krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przykrycia.

§ 5

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1) aktywizacja gospodarcza – AG - należy rozumieć przez to obszar wraz z budynkami przeznaczony pod lokalizację działalności produkcyjnej, transportu, obsługi firm i klientów, budownictwa, handlu hurtowego i finansów;
2) produkcja, przemysł, składy i magazyny – P - należy rozumieć przez to obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu i logistyki;
3) usługi komercyjne – należy rozumieć przez to obszary, na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa, tereny usług turystyki i rekreacji, to obszary na których występują obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce, wypoczynkowi i rekreacji, w tym boiska, obiekty gastronomiczne i łowiska komercyjne;
4) usługi – U - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów:
   a) handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego,
   b) obsługi turystyki, sportu, rekreacji,
   c) instytucji finansowych i ubezpieczeniowych,
   d) instytucji gospodarczych,
   e) biurowych.
5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna– MN - należy rozumieć przez to obszary, na których zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi,
6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW – należy przez to rozumieć obszary, na których zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi, komunikacją wewnętrzną oraz zielenią towarzyszącą;
7) zabudowa mieszana– należy rozumieć przez to zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 5 oraz usługi nieuciążliwe i rzemiosło, o których mowa w pkt 3 i 4, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
8) zabudowa zagrodowa– RM - należy rozumieć przez to zabudowę mieszkaniową wraz zabudową o funkcji rolniczej, ogrodniczej i hodowlanej,
9) obsługa komunikacji– KS - należy rozumieć przez to obszary lokalizowania parkingów, garaży, stacji paliw i miejsc obsługi pojazdów, dworce i przystanki autobusowe oraz inne tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów,
10) drogi publiczne – należy rozumieć przez to wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych;
11) zieleń izolacyjna– ZI - należy rozumieć przez to zespoły zieleni mające funkcję ochronną przed szkodliwym oddziaływaniem terenów o innym przeznaczeniu i warunkami atmosferycznymi,
12) zieleń leśna– ZL -należy rozumieć przez to zespoły zieleni urządzonej i nieurządzonej, z przewagą zieleni wysokiej o znacznym zagęszczeniu

356

13) zieleń niska – ZP - należy rozumieć przez to zespoły zieleni niskiej urządzonej i nieurządzonej;
14) wody powierzchniowe śródlądowe – WS - należy rozumieć przez to rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały;
15) uprawy rolnicze – R – należy przez to rozumieć obszary, wyłączone z zainwestowania, upraw polowych oraz łąk i pastwisk.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 6

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz wznoszenia substandardowej zabudowy gospodarczej, a istniejącą zabudowę o takim charakterze powinno się sukcesywnie likwidować;
2) wymagane kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem istniejących walorów krajobrazowych oraz skali, formy, detalu architektonicznego i materiałów charakterystycznych dla miejscowego budownictwa;
3) dopuszcza się sytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych i urządzeń towarzyszących wyłącznie w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy;
4) wymagane zagospodarowanie terenu oraz obiektów kubaturowych z uwzględnieniem wymagań architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
5) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni elementów małej architektury.

§ 7

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze objętym planem do granic działki, jaką ona zajmuje, z wyłączeniem oddziaływania pochodzącego z ruchu pojazdów;
2) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych, przyjaznych dla środowiska nośników energii, uznając powyższy obowiązek jako kierunek docelowych przekształceń dotychczasowych źródeł powodujących zanieczyszczenie powietrza;
3) segregacja odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności, z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowanie ich na właściwych składowiskach lub utylizacja w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu;
4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby, gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
5) przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych na terenie przeznaczonym pod obiekty budowlane i powierzchnie utwardzone nakłada się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej i właściwe jej zagospodarowanie;
6) wyznacza się nowe tereny przeznaczone na zieleń izolacyjną, na których zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych;
7) na terenach zielonych wraz z istniejącym starodrzewem, obowiązują następujące ustalenia:
   a) ochrona zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   b) stosowanie nowych nasadzeń zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami,

357

c) dopuszcza się wycinanie drzew i zakrzewień, jeśli powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkowania ulic albo uniemożliwiają realizację nowych ulic wskazanych planem;

8) dopuszcza się wycinanie drzew pod warunkiem uzyskania decyzji zezwalającej na ich wycinkę;
9) ustala się strefę ochronną sieci gazowej wysokiego ciśnienia od gazociągu, której przebieg pokazano na rysunku planu, o szerokości 25 m po obu stronach gazociągów;
10) obszar, o którym mowa w pkt 9 stanowi strefę, w której przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
11) ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu, lokalizację obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania dla strefy, o której mowa w pkt 9:
   a) zakaz lokalizacji zabudowy,
   b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
   c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
   d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu); dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską,
   e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
13) ustala się zasięgi oddziaływania linii napowietrznych wysokiego napięcia 110kV, przedstawione na rysunku planu, wynoszące 30,0m – po 15,0m w poziomie od przewodu skrajnego linii, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy,
   b) zapewnienie dostępu do linii na okres prac remontowych;
14) ustala się zasięgi oddziaływania linii napowietrznych średniego napięcia 20kV przedstawione na rysunku planu, wynoszące 10,0m - po 5,0m w poziomie od przewodu skrajnego linii, dla których obowiązują przepisy szczególne.

§ 8

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się stanowiska archeologiczne Potworów nr 6, 7, 8 z okresu średniowiecza oraz obozowiska z epoki kamienia, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
2) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia robót ziemnych oraz udostępniania terenu do inspekcji przez organy ochrony zabytków.

§ 9

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla terenów mieszkaniowych powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30 %;
2) dla terenów o funkcji usługowej, przemysłowej, aktywizacji gospodarczej, obsługi komunikacyjnej powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
3) wysokość zabudowy z wyłączeniem zabudowy gospodarczej nie może być mniejsza niż 6 m i większa niż 11m, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej;

358

4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być mniejsza niż 1 i większa niż 2;
5) minimalny front działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejszy niż 25 m;
6) minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 700 m^2;
   b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m^2
7) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 12 m na terenach zabudowy, z wyłączeniem stref skrzyżowań lub zjazdów;
8) lokalizacja oświetlenia ulicznego wzdłuż terenów dróg publicznych poza linią rozgraniczającą dróg publicznych, na terenach własnych inwestorów.

§ 10

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) ustala się granicę zasięgu zalewu wód powodziowych $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$ dla doliny rzeki Nysy Kłodzkiej, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, na którym obowiązują:
   a) zakaz lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakaz podpiwniczenia obiektów budowlanych;
   c) w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej zakazów, nakazów oraz ograniczeń w zakresie ochrony przed powodzią, użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, stają się one wiążące dla niniejszego planu,
   d) Potok Studew należy przełożyć i usytuować go wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu 03R i 07 AG,U,P oraz wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenów 01R i 02R;
2) brak występowania terenów górniczych.

§ 11

Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych w obrębie poszczególnych terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
2) wstępny projekt podziału terenu, w wyniku którego powstałyby więcej niż dwie działki może być zaopiniowany przez Burmistrza pod warunkiem, że został on sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków samorządu zawodowego urbanistów i architektów;
3) dopuszcza się scalanie dotychczasowych działek geodezyjnych;
4) nakaz scalania działek dla poszczególnych inwestycji.

§ 12

1. Na obszarze objętym planem określa się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) dla obszaru strefy ochronnej wzdłuż gazociągu, o którym mowa w § 7 pkt 9 zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 12;

2) dla obszaru w granicach zasięgu zalewu wód powodziowych $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$ dla doliny rzeki Nysy Kłodzkiej zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 1;

2. Zakaz zabudowy obowiązuje na terenach R, ZP, ZL i ZI.

§ 13

Na obszarze objętym planem nie występują obszary, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14

Na obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1) 1GP – droga ruchu przyspieszonego;
2) 2KZ, 3KZ – drogi i ulice zbiorcze;
3) 1KL, 2KL, 3KL, 4KL – drogi i ulice lokalne;
4) 1KD, 2KD – drogi i ulice dojazdowe;
5) 01ZI, 02ZI– zieleń izolacyjna;
6) 01ZL – zieleń leśna;
7) 01ZP, 02ZP, 03ZP, 04ZP
8) 01WS, 02WS, 03 WS, 04WS, 05 WS – potok Studew.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 15

1. Wyznacza się teren **lasu,** oznaczony na rysunku planu symbolem **01ZL,** na którym obowiązują następujące ustalenia:
   1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
   2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
   3) harmonijne uzupełnienie nasadzeń.
2. Wyznacza się tereny **zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZI, 02ZI** na których obowiązują następujące ustalenia:
   1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
   2) nakaz wykonania nasadzeń zieleni wielopiętrowej ścisłej zimozielonej o charakterze izolacyjnym;
   3) harmonijne uzupełnienie nasadzeń.
3. Wyznacza się tereny **zieleni niskiej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01ZP,02ZP, 03ZP,04ZP** na których obowiązują następujące ustalenia:
   1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
   2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od gazociągu, o którym mowa w § 7 pkt 9;
   3) zasady zagospodarowania zawarte w § 7 pkt 10;
4. Wyznacza się tereny upraw rolniczych – rezerwa terenowa dla drogi krajowej S-5 – klasy S, oznaczone na rysunku planu symbolami **01R, 02R, 03R** na których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5. Wyznacza się teren **usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **01UMN**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) usługi komercyjne

360

b) usługi
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna związana z dozorem funkcji podstawowej;
3) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
4) ustala się obowiązek realizacji budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych, co najmniej 30° i co najwyżej 60°;
5) ustala się obowiązek realizacji budynków o jednakowym nachyleniu połaci dachowych;
6) dla funkcji usługowej należy zapewnić 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów, minimalna ilość miejsc parkingowych 5;
7) powierzchnia zabudowy o funkcji usług komercyjnych nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej działki.

6. Wyznacza się tereny istniejącej **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **01MN,02MN,03MN**, na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) kształtowanie zabudowy uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
3) dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
4) ustala się obowiązek realizacji budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych, co najmniej 30° i co najwyżej 60°;
5) ustala się obowiązek realizacji budynków o jednakowym nachyleniu połaci dachowych;
6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym;
7) główne wejście do budynku mieszkalnego od frontu działki;
8) dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług w budynkach funkcji mieszkaniowej;
9) dla wprowadzonej funkcji usługowej należy zapewnić minimum 5 miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających terenu;
10) obsługa komunikacyjna od ulicy 1KD.

7. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej i usług** oznaczone na rysunku planu symbolami **01RM,U, 02RM,U**: na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
2) dopuszcza się usługi komercyjne, o których mowa w §5 pkt 3, związane z daną działalnością;
3) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
4) ustala się minimalną wielkość działki na1500m^2;
5) ustala się obowiązek realizacji budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci, co najmniej 30° i co najwyżej 60°;
6) ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym;
7) ustala się główne wejście do budynku mieszkalnego od frontu działki.

8. Wyznacza się teren **zabudowy zagrodowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **01RM,** na którym obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
2) dopuszcza się usługi związane z działalnością rolniczą i przetwórstwem;
3) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
4) ustala się obowiązek realizacji budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci, co najmniej 30° i co najwyżej 60°;
5) ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym.

9. Wyznacza się tereny **zabudowy usługowej, przemysłowej i obsługi komunikacji** oznaczone na rysunku planu symbolami **01 U,P,KS i 02 U,P,KS,** na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) usługi,
b) usługi komercyjne z wyłączeniem usług zdrowia;
c) produkcja, przemysł, składy i magazyny,
d) obsługa komunikacji;

351.

2) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9; ustala się wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 20m;
3) przeznaczenie 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) przeznaczenie 20% terenu pod zieleń urządzoną;
5) przystosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
6) obsługa komunikacyjna od drogi 1KL dla 01U,P,KS; od drogi 3KZ dla 02 U,P,KS.

10. Wyznacza się tereny **aktywizacji gospodarczej, usług, przemysłu i obsługi komunikacji,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **01AG,U,P,KS, 02AG,U,P,KS, 03AG,U,P,KS, 04AG,U,P,KS** na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi,
   b) usługi komercyjne,
   c) produkcja, przemysł, składy i magazyny,
   d) obsługa komunikacji,
   e) aktywizacja gospodarcza;
2) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9; ustala się wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 20m;
3) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) minimum 20% terenu pod zieleń urządzoną;
5) przystosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
6) obsługa komunikacyjna od drogi 3KL dla 01AG,U,P,KS i 02AG,U,P,KS oraz od drogi 2KZ dla 03AG,U,P,KS i 04AG,U,P,KS.

11. Wyznacza się tereny **aktywizacji gospodarczej, usług i przemysłu,** oznaczone na rysunku planu symbolami **01AG,U,P 02AG,U,P 03AG,U,P**, na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) aktywizacja gospodarcza,
   b) usługi,
   c) usługi komercyjne,
   d) produkcja, przemysł, składy i magazyny;
2) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń:
   a) dla terenów o funkcji usługowej, przemysłowej, aktywizacji gospodarczej, obsługi komunikacyjnej powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50%,
   b) ustala się wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 20 m,
3) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) minimum 20% terenu pod zieleń urządzoną
5) powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 000 m^2 dla terenu 03AG,U,P oraz 6 000m^2 dla terenów 01AG,U,P oraz 02AG,U,P;
6) przystosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
7) obsługa komunikacyjna od drogi 1KL.

12. Wyznacza się teren **aktywizacji gospodarczej, usług i przemysłu** oznaczony na rysunku planu symbolem: **05AG,U,P** na którym obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) aktywizacja gospodarcza,
   b) usługi,
   c) usługi komercyjne,
   d) produkcja, przemysł, składy i magazyny;
2) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń:
   a) dla terenów o funkcji usługowej, przemysłowej, aktywizacji gospodarczej, obsługi komunikacyjnej powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50%,
   b) ustala się wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 20m;

362

3) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) minimum 20% terenu pod zieleń urządzoną;
5) przystosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
6) obsługa komunikacyjna od drogi 4KL.

13. Wyznacza się tereny **aktywizacji gospodarczej, usług i przemysłu** oznaczone na rysunku planu symbolami: **07AG,U,P, 08AG,U,P, 09AG,U,P**, na których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) aktywizacja gospodarcza,
b) usługi,
c) produkcja, przemysł, składy i magazyny;
2) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń:
a) dla terenów o funkcji usługowej, przemysłowej, aktywizacji gospodarczej, obsługi komunikacyjnej powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50%,
b) ustala się wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 20m;
3) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) minimum 20% terenu pod zieleń urządzoną;
5) przystosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
6) obsługa komunikacyjna od drogi 5KL.

14. Wyznacza się teren **oczyszczalni ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **01K**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków wraz infrastrukturą towarzyszącą;
2) minimum 20% terenu pod zieleń urządzoną;
3) minimum 5 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej obiektów;
4) odprowadzenie oczyszczonych ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

15. Wyznacza się tereny **wód powierzchniowych śródlądowych - zbiorników wodnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **06WS, 07WS**.

16. Wyznacza się tereny **wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **01WS, 02WS, 03WS, 04WS, 05WS** -przełożony potok Studew.

Rozdział 2
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
1) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, w obrębie których należy prowadzić projektowane sieci;
2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad rozbudowy w niniejszej uchwale oraz w zgodności z przepisami szczególnymi obowiązującymi przy projektowaniu sieci;
3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
5) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 18

363

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem z rozdzielczej sieci kablowej niskiego napięcia;
2) dopuszcza się rozbudowę linii kablowych niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych, na zasadach określonych przez zakład energetyczny obsługujący teren objęty planem;
3) dopuszcza się przebudowę elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia kolidującej z planowanym układem komunikacyjnym;
4) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.
5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 2, na terenach oznaczonych na rysunku planu mających przeznaczenie inne niż pod infrastrukturę energetyczną jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych;
6) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt 2, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
7) należy zapewnić dojazd do stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 5 i 6.

§ 19

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci gazowej;
2) dopuszcza się stację redukcyjno-pomiarową;
3) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia ułożonej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic;
4) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
5) dopuszcza się przebudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia kolidującej z planowanym zainwestowaniem.

§ 20

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
2) dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
3) dopuszcza się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska w przypadku nowo projektowanych indywidualnych kotłowni.

§ 21

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
   1) woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych czy przemysłowych z poszczególnych obiektów i posesji, odbywać się będzie do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
   3) odprowadzenie ścieków przemysłowych z poszczególnych obiektów odbywać się będzie do indywidualnych własnych oczyszczalni
   4) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne z zapewnieniem ich systematycznego wywozu do punktu zlewowego, przez zakład lub przedsiębiorstwo posiadające zezwolenie na prowadzenie działalności w tym zakresie,

364.

5) pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów dopuszcza się też stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
6) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji miejskiej. W przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych, np. ażurowych, należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko wodno-gruntowe przed infiltracją zanieczyszczeń,
7) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, powstałe zanieczyszczenia należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
8) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane poprzez podłączenie poszczególnych terenów, obiektów i posesji do sieci miejskiej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci
9) przez teren objęty planem przebiegają, linie energetyczne 110 kV 20 kV, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono strefy ochronne oznaczone na rysunku planu,
10) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci o których mowa w pkt. 8
11) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
12) przez teren objęty planem przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, dla której zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy ochronne oznaczone na rysunku planu,
13) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci o której mowa w pkt. 11
14) ogrzewanie będzie realizowane z sieci cieplnej miejskiej, bądź oparte na gazie, oleju lub energii elektrycznej, lub innych nośnikach, które zapewniają technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
15) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne na warunkach uzgodnionych z dostawcą usługi,
16) gromadzenie i odprowadzanie odpadów bytowych będzie się odbywać zgodnie z systemem gospodarki odpadowej w mieście,
17) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić, odpowiednio segregując, w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu systematycznego ich wywozu do zakładów przetwarzania lub/i utylizacji odpadów, lub na zorganizowane wysypisko odpadów,
18) zgodnie z przepisami odrębnymi należy prowadzić gospodarkę odpadami, w tym zaliczanymi do niebezpiecznych.
19) Teren na południe od drogi 2KZ (03AG,U,P,KS) wymaga przeprowadzenia melioracji i podwyższenia poziomu terenu na ok. 1m,
20) tereny AG należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, który wykluczy możliwość odprowadzania wody do rowów przydrożnych,
21) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych do celów bytowych, na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym

2. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy te elementy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez właściwego administratora sieci,

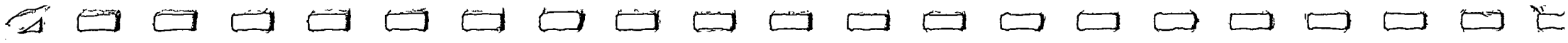
§ 22

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, stanowi system dróg i ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Plan stanowi obowiązującą podstawę dla organizacji ruchu na terenie opracowania.
3. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

365.

1) Wyznacza się teren **drogi głównej przyspieszonej** (krajowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1GP**, dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 50 m, z możliwością poszerzenia, w przypadku konieczności pozyskania dodatkowego terenu, wynikającego z opracowanego projektu
   b) szerokość jezdni 2 x 2 x 3,5 m,
   c) obustronne pobocze utwardzone o szerokości 2 m,
   d) obustronne pobocze gruntowe o szerokości 0,75 m ,
   e) nie dopuszcza się stosowania zjazdów bezpośrednich do drogi, ulega likwidacji wjazd na teren składowiska drewna (teren 01 AG,U,P.KS),
   f) skrzyżowanie drogi GP z drogami 1KL i 3KL realizowane będzie na koszt inwestorów na terenach objętych planem,
   g) odległość zabudowy od krawędzi jezdni 25 m.
2) Wyznacza się teren **drogi zbiorczej** oznaczony na rysunku planu symbolami **2KZ,3KZ** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 20 m,
   b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m, dopuszcza się dodatkowe pasy segregacji ruchu i pobocza;
   c) dopuszcza się obustronne ciągi pieszo-rowerowe o maksymalnej szerokości 3 m;
   d) opuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,
   e) dopuszczenie organizowania stanowisk postojowych,
   f) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
   g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 10m.
3) Wyznacza się teren **drogi lokalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KL, 3KŁ, 4KL,** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 20 m;
   b) dopuszcza się obustronne ciągi pieszo-rowerowe o maksymalnej szerokości 3 m;
   c) dopuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały;
   d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 8m.
4) Wyznacza się teren **drogi lokalnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KL,** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 15 m,
   b) dopuszcza się obustronne chodniki o maksymalnej szerokości 3 m,
   c) dopuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,
   d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 8m.
5) Wyznacza się teren **drogi dojazdowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12 m,
   b) dopuszcza się obustronne ciągi piesze o maksymalnej szerokości 3 m,
   c) dopuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,
   d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6m.
6) Wyznacza się teren **drogi dojazdowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m,
   b) dopuszcza się obustronne ciągi piesze o maksymalnej szerokości 3 m,
   c) dopuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,

346



d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6m.

7) Wyznacza się teren **drogi dojazdowej wewnętrznej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW,** dla której obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 15 m,
   b) dopuszcza się obustronne chodniki o maksymalnej szerokości 3 m,
   c) dopuszczenie wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 21 uchwały,
   d) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m.
8) ustala się minimalne szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie mniejsze niż 12 m na terenach zabudowy, z wyłączeniem stref skrzyżowań lub zjazdów.

DZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 23

Na obszarze objętym planem stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) ustala się:
1) w wymiarze 0 % dla terenów będących własnością gminy;
2) w wymiarze 30% dla pozostałych terenów.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Bardo.

§ 25

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

RADA MIEJSKA
w Bardzie
Rynek 1
tel. 171-478, fax 171-424
57-256 BARDO
woj. dolnośląskie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Bardzie
mgr [illegible]

RADCA PRAWNY
mgr Maria Mrukowicz
poz. 276 WR.

13.06.06

367