**UCHWAŁA NR XLVIII/348/06**
**RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 22 lutego 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar kompleksu Łysa Góra w Bielawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zm.) oraz Uchwały nr XXXI/235/04 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 grudnia 2004 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar kompleksu Łysa Góra w Bielawie oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwala się, co następuje:

## Rozdział 1.
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar kompleksu Łysa Góra w Bielawie w granicach określonych na rysunku.

2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - brak rozstrzygnięcia ze względu na brak przedmiotowych uwag;

3) załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. W planie określa 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 - nie dotyczy;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa wart. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. zwanej dalej ustawą;

13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń:

1) „dach symetryczny” - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

2) „funkcja podstawowa” - należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu,

3) „funkcja terenu” - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

4) „funkcja uzupełniająca” - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą funkcji podstawowej, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;

5) „linie orientacyjne podziału” - należy przez to rozumieć linie wskazane na rysunku planu i ustalające orientacyjne wydzielenia działek budowlanych;

6) „linie rozgraniczające” - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący albo linie orientacyjne, których przebieg nie ma charakteru wiążącego;

7) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć projektowana zabudowa;

8) „obiekt tymczasowy” - należy przez to rozumieć obiekt usługowy lub produkcyjny, przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej;

9) „obowiązująca linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, którą należy utrzymać jako obowiązującą dla projektowania zabudowy lub wykształconą w sposób historyczny linię utworzoną przez frontowe elewacje budynków tworzących zwartą zabudowę pierzei ulicy,

10) „przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu jego funkcję podstawową;

11) „teren kompleksowego uzbrojenia w sieci” - należy przez to rozumieć teren, w obrębie którego należy wprowadzić urządzenia i elementy sieci uzbrojenia technicznego związane m. in. z dostawą wody, energii elektrycznej, gazu i z odprowadzeniem ścieków.

12) „teren” - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar, o określonej funkcji i oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;

13) „tymczasowe zagospodarowanie” - należy przez to rozumieć określony w planie sposób korzystania z terenu do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;

14) „uciążliwości” - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;

15) „ulica” - należy przez to rozumieć budowlę służącą komunikacji, w której skład wchodzą jezdnie wraz z chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią izolacyjną oraz urządzeniami służącymi odwodnieniu oraz wprowadzaniu urządzeń dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;

16) „urządzenia towarzyszące” - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem sieci komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego;

17) „usługa towarzysząca” - należy przez to rozumieć usługę towarzyszącą zabudowie mieszkalnej, służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców, niewymagającą wydzielenia odrębnego terenu, wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;

18) „wymagany układ kalenicy” - należy przez to rozumieć ustalony w planie układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, osi ulicy lub ciągu pieszego;

19) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu wejścia w elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

20) „zabudowa” - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

## Rozdział 2.
## OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**§ 3.** ZASADY PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ WYZNACZANIA LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze objętym ustaleniami planu.

2. W obszarze objętym ustaleniami planu wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach podstawowych oznaczonych następującymi symbolami:

1) MN/U - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami zabudowy usługowej.

3. W obszarze objętym ustaleniami planu wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach podstawowych oznaczonych następującymi symbolami:

1) US - dla terenów usług sportu i rekreacji,

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zieleni o funkcji oznaczonej symbolem:

1) ZI - dla terenów zieleni izolacyjnej,

5. W obszarze objętym ustaleniami planu, wydziela się tereny komunikacji o funkcjach podstawowych oznaczonych symbolami:

1) KD - dla terenów ulic publicznych; w tym, KDG - głównych, KDL - lokalnych, KDD - dojazdowych,

2) KDW - dla terenów ulic wewnętrznych,

3) KS - dla terenów obsługi komunikacji,

4) KP - dla terenów komunikacji pieszej - place wraz zielenią parkową,

6. W obszarze objętym ustaleniami planu wydziela się tereny użytkowane rolniczo o funkcji oznaczonej symbolem:

1) R - dla terenów upraw rolnych, łąk, pastwisk;

7. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowej, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

8. Ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących dla korzystających z terenów zieleni izolacyjnej wraz z ciągami pieszymi i placami (np. m.in.: elementy małej architektury, urządzenia sportowo rekreacyjne).

9. Ustala się dopuszczenie towarzyszącej funkcji komunikacyjnej, w obrębie terenów o funkcjach podstawowych, związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem.

10. Ustala się w planie przebieg linii rozgraniczających dla terenów o określonych funkcjach podstawowych projektowanych, oznaczonych na rysunku jako:

1) ściśle określone linie ciągłe dla wskazania obowiązujących linii rozgraniczających poszczególne, wyznaczone na rysunku planu tereny.

2) linie przerywane dla wskazania orientacyjnych granic terenów; korekta ich przebiegu, wynikająca z warunków konfiguracji i użytkowania terenu, może być dokonywana w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych określanych szczegółowo w projektach technicznych, z zachowaniem ustaleń szczegółowych zawartych w planie; dopuszczalny zakres przesunięć linii wynosi 10m w każdą stronę.

11. Ustala się w planie przebieg linii rozgraniczających ulic dla utrzymania i zagwarantowania możliwości oraz budowy układu komunikacyjnego miasta. Dla terenów wyznaczonych tymi liniami plan zakłada zakaz inwestowania w trwałe obiekty kubaturowe.

**§ 4.** ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

1. Dla rozbudowy terenów zieleni miejskiej oraz ochrony gleb plan ustala:

1) zachowanie istniejących zadrzewień na terenach wskazanych dla różnych form użytkowania, o ile nie kolidują one z planowaną zabudową,

2) ochronę terenów o walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych z zakazem wprowadzania obiektów kubaturowych,

3) wprowadzenie zieleni na terenach mieszkaniowych oraz usługowych, dla poprawy lokalnego klimatu,

4) wprowadzenie na terenach zieleni parkowej zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej; dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe utrzymanie zieleni;

5) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla ulic głównych, lokalnych, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

2. Plan ustala dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez wprowadzanie sprawnych ekologicznych systemów w celu wyeliminowania niskich emisji, a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie.

3. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych funkcji terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami zabudowy usługowej (MN/U), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;

2) dla terenów usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy (US), jak dla terenów pod budynki związane ze stałym wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska;

3) dla terenów zieleni urządzonej (izolacyjnej) (ZI), terenów usług sportu i rekreacji z zakazem zabudowy (US), jak dla terenów przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem określone w ustawie Prawo ochrony środowiska;

4) dla terenów: obsługi komunikacji samochodowej (KS) - dla ulic głównych, lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych - podstawowych elementów układu komunikacyjnego, ciągów pieszych (KDG, KDL, KDD, KDW, KP), dla terenów upraw rolnych, łąk, pastwisk (R) - dla tych terenów nie określono dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w ustawie Prawo ochrony środowiska;

5) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

4. Plan ustala dla ochrony przed promieniowaniem niejonizującym wytwarzanym głównie przez anteny nadawcze telefonii, zakaz usytuowania obiektów masztowych w obszarze planu.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska, dotyczący prowadzonej działalności gospodarczej na terenach wyznaczonych w planie, powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Plan dopuszcza lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji na terenach komunikacji kołowej oraz terenach przeznaczonych na cel publiczny.

## Rozdział 2.
## SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

### **§ 5.** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U 1 ,2 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) dopuszczenie rozbudowy zrealizowanych obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,

c) dopuszczenie wprowadzania nowych budynków gospodarczych, w tym garaży w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,

d) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów w ilości 70% powierzchni działki budowlanej,

b) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,

c) dopuszczenie prowadzenia ogrodnictwa i sadownictwa z lokalizacją związanych z tymi funkcjami urządzeń i obiektów,

d) nakaz stosowania w gospodarce cieplnej rozwiązań nie powodujących niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza,

e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach me zadaszonych materiałów powodujących pylenie;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji w obrębie ciągów ulic,

b) nakaz kształtowania elewacji obiektów poprzez stosowanie: farb mineralnych, tynków barwionych w masie, cegły klinkierowej i drewna,

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

a) ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m liczonych do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu (do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz poddasza użytkowego, przy średniej wysokości kondygnacji 3 m),

b) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku mieszkalnego do 300 $m^2$,

c) ograniczenie dopuszczalnej długość elewacji frontowej nowych budynków mieszkalnych do 20m,

d) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach,

e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45°, z zastosowaniem materiałów rodzimego pochodzenia np.: dachówka, łupek, gont, innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne, oraz o preferowanej kolorystyce zbliżonej do czerwieni;

f) nakaz stosowania układu kalenicy głównego korpusu budynków mieszkalnych równolegle do elewacji frontowej,

g) dopuszczenie montażu lukarn i okien połaciowych,

h) możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej w budowanych do tego celu budynkach, o dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 200 $m^2$;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nakaz wprowadzania zabudowy płytko posadowionej oraz niepodpiwniczonej na terenach, gdzie występują mało korzystne warunki dla budownictwa ze względu na utrudnione warunki wodne i gruntowe;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) realizacja projektowanej zabudowy w formie wolnostojącej, na działkach o minimalnej powierzchni 1200 $m^2$,

b) wielkość i kształt działek budowlanych powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, szerokość ich nie powinna być mniejsza niż 40 m;

c) podstawę do zaopiniowania podziału stanowi koncepcja zagospodarowania obszaru scalanych i dzielonych działek, dla których wymagane jest spełnienie następujących warunków: zgodność z funkcją określoną w planie, uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek, zapewnienie dostępności do ulicy publicznej i do infrastruktury dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,

b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych,

c) nakaz stosowania następujących form ogrodzenia posesji: mury lite ceglane, ogrodzenia z elementów kutych na podmurówce, ogrodzenia drewniane lub żywopłoty;

d) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;

9) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci ulic: lokalnych, dojazdowych, i wewnętrznych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały), zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę główną;

b) dopuszczenie parkowania i garażowania w obrębie działki dla potrzeb własnych mieszkańców,

c) zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę układu wodociągów rozdzielczych,

d) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków w powiązaniu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci grawitacyjnej i tłocznej oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej; dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne jedynie w przypadkach gdy teren nie może być obsłużony za pomocą w/w sieci,

e) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków opadowych poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem skanalizowania otwartych rowów odwadniających lub rozprowadzenie wody na terenie władającego nieruchomością, zgodnie z przepisami odrębnymi; modernizacja systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,

f) budowa rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącego systemu zasilania liniami napowietrznymi wysokiego i średniego napięcia, poprzez rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych (wbudowanych lub wolno stojących) z dopuszczeniem przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na koszt inwestora w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami,

h) wyposażenie w sieci telekomunikacyjne poprzez rozbudowę systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie, w tym na funkcje usługowe pod warunkiem niepowodowania zanieczyszczeń środowiska oraz niestwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu.

**§ 6.** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami US 1, 2, 3 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) dopuszczenie wprowadzania nowych budynków gospodarczych, w tym garaży w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,

c) dopuszczenie rozbudowy poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów w ilości 50% powierzchni działki budowlanej,

b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,

c) nakaz stosowania ekologicznej gospodarki cieplnej dla wyeliminowania niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

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

a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 20 m liczonych do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) nakaz stosowania dachów stromych w formie dwuspadowej i wielospadowej w budynkach budowanych,

c) dopuszczenie montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków budowanych,

d) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 45$^{o}$ w budynkach budowanych,

e) zakaz budowy jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej, w tym garaży;

f) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne nawiązujące do tradycji budowlanej miasta z zakazem stosowania materiałów o niskich walorach estetycznych (np. prefabrykaty wykonane z tworzyw sztucznych).

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. realizacja projektowanej zabudowy odbywać się będzie w granicach terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek za wyjątkiem podziałów w wyniku scaleń, przy czym wielkość minimalnej wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 12 000 m$^2$;

2. podstawę do zaopiniowania podziału stanowi koncepcja zagospodarowania obszaru scalanych i dzielonych działek sporządzona przez uprawnionego urbanistę bądź architekta, dla których wymagane jest spełnienie następujących warunków: zgodność z funkcją określoną w planie, uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek, zapewnienie dostępności do ulicy publicznej i do infrastruktury dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci ulic: lokalnych, dojazdowych, i wewnętrznych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały), zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę główną;

b) dopuszczenie parkowania i garażowania w obrębie działki dla potrzeb zarządzającego,

c) zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,

d) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków w powiązaniu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci grawitacyjnej i tłocznej oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej; dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków jedynie w przypadkach, gdy teren nie może być obsłużony za pomocą w/w sieci,

e) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków opadowych poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem skanalizowania otwartych rowów odwadniających lub rozprowadzenie wody na terenie władającego nieruchomością, zgodnie z przepisami odrębnymi; modernizacja systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,

f) budowa rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącego systemu zasilania liniami napowietrznymi wysokiego i średniego napięcia poprzez rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych (wbudowanych lub wolnostojących); z dopuszczeniem przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na koszt inwestora w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami,

h) wyposażenie w sieci telekomunikacyjne poprzez rozbudowę systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

2. Dla terenów funkcji usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami US 4, 5 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe, oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z funkcją usług sportu;

b) dopuszczenie wprowadzania innych usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów na 80% powierzchni terenu,

b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej;

c) zakaz trwałego zniekształcania rzeźby terenu w sposób uniemożliwiający przywrócenie ukształtowania terenu przed rozpoczęciem inwestycji, oraz zmian stosunków wodnych;

d) zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,

e) zakaz niszczenia, uszkadzania roślin i grzybów, w szczególności roślin i grzybów chronionych

f) ustalenia zawarte w ppkt. b)-e) nie dotyczą prac wynikających z potrzeb ochrony przyrody;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony konserwatorskiej,

b) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszczenie budowy ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,

b) dopuszczenie rozbudowy terenów zieleni;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń:

1. obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek, inwestowanie w obszarze terenów wyznaczonych planem uwarunkowane jest scaleniem działek;

2. podstawę do zaopiniowania podziału stanowi koncepcja zagospodarowania obszaru scalanych i dzielonych działek sporządzona przez uprawnionego urbanistę bądź architekta, dla których wymagane jest spełnienie następujących warunków: zgodność z funkcją określoną w planie, uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek, zapewnienie dostępności do ulicy publicznej i do infrastruktury dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy dla obiektów innych niż wymienionych w pkt. 1. lit b);

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci ulic: lokalnych, dojazdowych, i wewnętrznych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały),

b) zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,

c) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków w powiązaniu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci grawitacyjnej i tłocznej oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej; dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków jedynie w przypadkach, gdy teren nie może być obsłużony za pomocą w/w sieci,

d) budowa rozdzielczej sieci gazowej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

e) zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącego systemu zasilania liniami napowietrznymi wysokiego i średniego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na koszt inwestora w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami,

f) wyposażenie w sieci telekomunikacyjne: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 7.** TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO, ZIELENI I WÓD

1. Dla istniejących terenów upraw rolnych, łąk, pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolem R - plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,

b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,

c) dopuszczenie prowadzenia działalności rolniczej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony konserwatorskiej,

b) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg: lokalnych i dojazdowych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały),

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie organizacji imprez masowych oraz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sytuacji awaryjnych: katastrof, klęsk żywiołowych;

2. Dla terenów planowanej zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI 1, 2, 3 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz wprowadzania komponowanych elementów zieleni wysokiej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie budowy ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe,

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy dla obiektów innych niż wymienione w pkt. 5.;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci ulic: lokalnych, dojazdowych, i wewnętrznych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały),

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 8.** TERENY KOMUNIKACJI

1. Dla terenów obsługi komunikacji - parkingów, placów manewrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KS, plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) kształtowanie kompozycji układu parkingów przy użyciu terenów zieleni oraz koloru nawierzchni;

b) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem KS zmianę funkcji na US - usługi sportu, przy wymienności funkcji obowiązują ustalenia planu jak dla funkcji US3,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów na 30% powierzchni terenu,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

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

a) ograniczenie wysokości zabudowy do 6 m liczonych do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu (do jednej kondygnacji nadziemnej bez poddasza użytkowego, przy średniej wysokości kondygnacji 3 m),

b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich;

c) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej 25 $m^2$ na jedno stanowisko dla samochodu osobowego w obrębie placu manewrowego;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci ulic: lokalnych (o parametrach technicznych określonych w § 8 niniejszej uchwały),

2. zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,

3. odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków w powiązaniu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci grawitacyjnej i tłocznej oraz odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej; dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków jedynie w przypadkach, gdy teren nie może być obsłużony za pomocą w/w sieci,

4. budowa rozdzielczej sieci gazowej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

5. zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącego systemu zasilania liniami napowietrznymi wysokiego i średniego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na koszt inwestora w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami,

6. wyposażenie w sieci telekomunikacyjne: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

2. Dla terenów ulic publicznych - głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG 1, 2 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej (szpalery i aleje), o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się podziały i scalenia wynikające z potrzeb poszerzenia pasów drogowych, związanych z dostosowaniem parametrów dróg do warunków technicznych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) przeznaczenie terenów dróg publicznych, w liniach rozgraniczających umownych ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem [KDG] na terenach zabudowanych, jako wydzielonych pasów terenów 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,

   b) dopuszczenie korekty elementów projektowanego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji ulic, korekta ta dotyczy umownych linii rozgraniczających a przesuniecie możliwe jest do 10m (KDG 1),

   c) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg jedynie za zezwoleniem zarządcy drogi,

   d) dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

   e) dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg urządzeń związanych z obsługą komunikacji elementów małej architektury i tablic reklamowych;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

3. Dla terenów ulic publicznych - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL 1-4 plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej (szpalery i aleje), o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych ulic dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się podziały i scalenia wynikające z potrzeb poszerzenia pasów drogowych, związanych z dostosowaniem parametrów dróg do warunków technicznych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) określenie linii rozgraniczających ulic w minimalnej szerokości 12m [KDL 1-4],

   b) dopuszczenie korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji ulic - korekta ta dotyczy umownych linii rozgraniczających a przesunięcie możliwe jest do 6 m,

   c) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających ulic, w przypadku braku możliwości prowadzenia równolegle inwestycji komunikacyjnej z budową sieci, istnieje możliwość odstępstwa od tej zasady.

   d) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

   e) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

4. Dla istniejących i planowanych terenów ulic publicznych - dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD 1, 2, plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej (szpalery i aleje), o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych ulic dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się podziały i scalenia wynikające z potrzeb poszerzenia pasów drogowych, związanych z dostosowaniem parametrów dróg do warunków technicznych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) określenie linii rozgraniczających ulic w minimalnej szerokości 10m [KDD],

b) dopuszczenie korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji ulic,

c) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających ulic, w przypadku braku możliwości prowadzenia równolegle inwestycji komunikacyjnej z budową sieci, istnieje możliwość odstępstwa od tej zasady.

d) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej;

e) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

5. Dla terenów komunikacji drogowej- ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 KDW plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDW zmianę funkcji US - usługi sportu, zgodnie z ustaleniami planu jak dla funkcji US5,

b) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDW zmianę funkcji US - usługi sportu, zgodnie z ustaleniami planu jak dla funkcji US 3,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej (szpalery i aleje),o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) nakaz zachowania i rozbudowy istniejących komponowanych elementów zieleni wysokiej,

c) nakaz pełnego dostosowania przestrzeni dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

e) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu przestrzeni publicznych oraz obiektów architektury;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas

ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się podziały i scalenia wynikające z potrzeb poszerzenia pasów drogowych, związanych z dostosowaniem parametrów dróg do warunków technicznych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) utrzymanie linii rozgraniczających ulic w minimalnej szerokości 8 m,

b) dopuszczenie korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji ulic,

c) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających ulic, w przypadku braku możliwości prowadzenia równolegle inwestycji komunikacyjnej z budową sieci - istnieje możliwość odstępstwa od tej zasady;

d) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

e) dopuszczenie w liniach rozgraniczających ulic urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

6. Dla terenów komunikacji pieszej place wraz zielenią parkową, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP - plan ustala:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej (szpalery i aleje), o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) utrzymanie linii rozgraniczających dróg w szerokości określonej na rysunku planu,

b) dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej oraz elementów małej architektury;

c) zasad powiązania z sieciami: wodną, kanalizacyjną: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 9.** ZASADY KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego będzie prowadzona wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających ulic; w przypadku braku możliwości prowadzenia równolegle inwestycji komunikacyjnej z budową sieci, istnieje możliwość odstępstwa od tej zasady.

2. Korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji ulic, zaś ewentualne ich poszerzanie może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których to dotyczy.

3. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy, w trybie obowiązujących przepisów.

4. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających ulic a także na terenach zieleni izolacyjnej.

5. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach ulic (KDG, KDL, KDD, KDW), a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy ulic.

6. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż ulic (KDG, KDL, KDD), uwzględniać ma zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

7. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:

1) dla obiektów usługowych o powierzchni do 700 $m^2$ - 1 mp na 40 $m^2$ powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep,

2) dla obiektów usługowych o powierzchni powyżej 700 $m^2$ - 1 mp na 20 $m^2$ powierzchni użytkowej,

3) dla boisk - 1 mp na 50 $m^2$ powierzchni terenu sportowego,

4) dla hal gier i zabaw - 1 mp na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej,

5) dla kortów tenisowych - 3 mp na 1 kort,

6) dla kręgielni - 1 mp na 1 tor,

7) dla placów wystawowych - 1 mp na 100 $m^2$ pow. użytkowej lub 1 mp na 1 osobę zatrudnioną,

8) dla restauracji - 1 mp 8 $m^2$ sali konsumpcyjnej,

9) dla hoteli - 1 mp na 1 pokój,

10) dla warsztatów samochodowych i stacji paliw z warsztatami - 6 mp na 1 stanowisko napraw,

11) dla myjni samochodowych - 3 mp na 1 stanowisko do mycia.

**§ 10.** ZASADY POWIĄZANIA TERENÓW Z URZĄDZENIAMI I SIECIAMI UZBROJENIA TECHNICZNEGO

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

1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać w miarę możliwości po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;

2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych i głównych za zezwoleniem zarządcy - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;

3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu;

4) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy pod warunkiem braku możliwości powiązania terenu z sieciami kanalizacyjnymi.

**§ 11.** 1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) utrzymanie systemów wodociągowych zaopatrujących osiedle z ujęcia miejskiego,

2) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, (zaopatrywanych z ujęcia miejskiego oraz stacji uzdatniania połączonych w system zamknięty).

2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno-pompowej;

3) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania miejskiego sytemu kanalizacji.

3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej lub rozprowadzenie wody na terenie władającego nieruchomością, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla wywożenia unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się: wywożenie na wysypisko miejskie.

5. Zakłada się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z preferowaniem systemów ekologicznych.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: preferencje technologii rozprowadzania gazu w postaci modelu średniociśnieniowego zasilanego ze stacji redukcyjno-pomiarowej gazu $I^{o}$.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania miasta liniami napowietrznymi średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do ulicy publicznej,

4) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową,

8. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji.

## Rozdział 3.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 12.** Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30 % dla terenów objętych planem.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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