UCHWAŁA NR XV/105/08
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY – ZDROJU
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - PÓŁNOC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/168/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - PÓŁNOC, Rada Miejska w Polanicy - Zdroju uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1
Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wschodniej części miasta Polanica Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP NOWY WIELISŁAW - PÓŁNOC, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
   1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
   4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
      a) granicy obszaru objętego planem,
      b) funkcji terenów,
      c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
      d) następujących granic:
         - obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca",
         - obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój",
   2) załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   4) załącznik nr 4 - 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.

§2
Słowniczek

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) PLANIE - należy przez to rozumieć MPZP NOWY WIELISŁAW - PÓŁNOC, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) RYSUNKU PLANU - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
4) USTAWIE O UZDROWISKACH - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2005 nr 167, poz. 1399);
5) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
6) FUNKCJI WIODĄCEJ - należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w §3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form

zagospodarowania.
W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:
a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ - należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) - powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów, przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM - należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy §3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w §3 niniejszej uchwały;
10) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
11) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
12) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
13) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
14) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
15) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) - budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;
16) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA - należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
17) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2m w kierunku ulicy.
W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2m w kierunku ulicy.
Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),

b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

18) OBOWIĄZUJĄCEJ PIERZEJOWEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2m w kierunku ulicy.
W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
   a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
   b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

19) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2m w kierunku ulicy.
Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
   a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
   b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

20) DOMINANCIE - należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

21) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;

22) WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w §3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%;

23) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w §3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

24) POWIERZCHNI ZIELONEJ - należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005r. Nr 167, poz. 1399);

25) FRONT DZIAŁKI - należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) - w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę;

26) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ - należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń - za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, niedłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

ROZDZIAŁ II
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 400m^2,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
   2) Funkcje uzupełniające:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
      b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
      c) wysokość budynków:
         - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
         - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną - dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu,
      d) parametry dachu:
         - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
         - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
         - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
      e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
      f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
      g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
      h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
         - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
         - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
         - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
      i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
         - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,

- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 300m^2,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
   2) Funkcje uzupełniające:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
      b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
      c) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
      d) parametry dachu:
         - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
         - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
         - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
      e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
      f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
      g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
      h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,

- 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
- 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),

i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,

j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
   e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki - o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 3,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 250m^2,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
   2) Funkcje uzupełniające:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
      b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
      c) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
      d) parametry dachu:
         - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,

- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,25 ,
f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
   - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
   - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
   - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
   - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 25m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
   e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki - o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 400m^2,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające:
   a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
   b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
   b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
   c) wysokość budynków:
      - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną - dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
   e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
   f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
   g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
   h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
   i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 5,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 300m^2,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
   2) Funkcje uzupełniające:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
      b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
      c) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
      d) parametry dachu:
         - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
         - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
         - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
      e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
      f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
      g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
      h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
         - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
         - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
         - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
      i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
         - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
         - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

   4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
   5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m^2,
      b) front działki nie będzie węższy niż 20m,

c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 6,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 6 mieszkań oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 300m^2,
c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające:
a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
c) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
- 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m^2,
b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 7,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej - maksymalnie 250m^2,
c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające:
a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50m^2,
c) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,25 ,
f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
- 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,

j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m^2,
   b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   c) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
   d) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki - o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne (zabudowa pierzejowa na nowym Rynku na Sokołówce).
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
      b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
      c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:
         - na kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych należy lokalizować miejsca postojowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
         - na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp.,- z wykluczeniem miejsc postojowych i garaży, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji - schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),
         - na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
         - na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
         - w każdym budynku nie mniej niż 25% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,
      b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400m^2,
      c) wysokość wykończonej powierzchni podłogi na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0-50 cm w stosunku do otaczającego terenu i będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,
      d) parametry dachu:
         - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
         - kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

e) wysokość budynków:
- minimalna - 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie - 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),

f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

g) należy zachować określone na rysunku planu linie zabudowy,

h) dopuszcza się zabudowę na maksymalnie 75% powierzchni działki,

i) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:
- 1 stanowisko / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
- 1 stanowisko / 1 mieszkanie, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynku - na wydzielonym parkingu, na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
- jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
b) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:
- na kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych należy lokalizować miejsca postojowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
- na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp.,- z wykluczeniem miejsc postojowych, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji - schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),
- na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
- w każdym budynku nie mniej niż 30% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,

b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400m^2,

c) wysokość wykończonej powierzchni podłogi na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0-50 cm w stosunku do otaczającego terenu i będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

e) wysokość budynków:
   - minimalna - 2 kondygnacje nadziemne,
   - maksymalnie - 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),

f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
   - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
   - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
   - dopuszcza się lokalizację zabudowy na linii rozgraniczającej tereny MW/U oraz ZN/KPW,

h) dopuszcza się zabudowę na maksymalnie 70% powierzchni działki,

i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZN/KPW 1 oraz MW/U 2,

j) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:
   - 1 stanowisko / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
   - 1 stanowisko / 1 mieszkanie, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynku - na wydzielonym parkingu, na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
   - jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
   b) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
   b) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
   c) lokalizację wolnostojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii itp. w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
   d) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
   e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
   f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;

2) Funkcje uzupełniające - usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),

b) parametry dachu:
   - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
   - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
   - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6,
d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
   - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
   - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
   - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
   - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 25m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
       b) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
       c) lokalizację wolnostojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii itp. w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
       d) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
       e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    2) Funkcje uzupełniające - usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   b) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5,
   d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
   e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
   f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
   g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 25m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne.**
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
      d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
      e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   b) wysokość obiektów usług komercyjnych - maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 8m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.), powierzchnia zabudowy maksymalnie 100 m^2, kubatura maksymalnie 500 m^3,
   c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
   d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
   e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
   f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
   g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
      b) lokalizację usług nieuciążliwych,
      c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
      d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,

e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   b) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
   c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
   d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
   e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
   f) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
   g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 25m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
   e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
       b) lokalizację usług nieuciążliwych,
       c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
       d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
       b) parametry dachu:
          - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
          - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
          - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
       c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
       d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
       e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
          - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
          - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
          - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
          - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
       f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
       e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
       a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
       b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
       c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
       d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
          - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
          - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
       b) lokalizację usług nieuciążliwych,
       c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
       d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
       b) parametry dachu:
          - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
          - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
          - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
       c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
       d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
       e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
          - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
          - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
          - 3m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
          - 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
       f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
       d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
       a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
       b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
       c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
       d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
          - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
          - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **usługi komercyjne.**
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług lecznictwa uzdrowiskowego,
       b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo wbudowane, powiązane z prowadzoną działalnością.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej - przy czym powierzchnia przeznaczona pod mieszkalnictwo nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku i nie więcej niż 150m^2 powierzchni wewnętrznej,
       b) wysokość budynków - maksymalnie 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
       c) parametry dachu:
          - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
          - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
          - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
       d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
       e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
       f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
          - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
          - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
          - 1,5m od granicy działki.
       g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
          - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
          - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
       a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2,
       b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
       c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
       d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
          - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
          - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **usługi podstawowe**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych z kultem religijnym,
       b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
          - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
          - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
          - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
       b) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi);

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
       d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
       e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
       a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
       b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
          - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **usługi podstawowe** (budynki szkolne).
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów oraz nowych obiektów i urządzeń usług podstawowych,
       b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
    2) Funkcje uzupełniające:
       a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
       b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100m^2,
       b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej,
       c) wysokość budynków - 18m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
       d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
       e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

f) parametry dachu - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35 - 45°, dopuszcza się kąty nachylenia połaci zastosowane na istniejących budynkach,
g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
   - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce postojowe / 3 pracowników,
   - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
   b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) lokalizację produkcji, baz składów, magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,
   b) lokalizację usług komercyjnych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
   c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
   d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków - maksymalnie 12m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   b) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie materiałów użytych na elewacji oraz skali budynków - dla nowych obiektów żadna elewacja nie przekroczy 50m szerokości,
   c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
   d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
   e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów produkcyjnych - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
      - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
   f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 5000 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 50m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) lokalizację zabudowy produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,
   b) lokalizację usług komercyjnych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
   c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
   d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków - jak dotychczas,
   b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów produkcyjnych - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
      - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
   c) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone,

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) teren należy zainwestować w sposób zorganizowany - jak dotychczas,
   b) wyklucza się podział na mniejsze działki - nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizację zabudowy produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,
       b) lokalizację usług komercyjnych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
       c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
       a) wysokość budynków - maksymalnie 12m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
       b) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie materiałów użytych na elewacji oraz skali budynków - dla nowych obiektów żadna elewacja nie przekroczy 50m szerokości,
       c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
       d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
          - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
          - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
       e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
          - dla obiektów produkcyjnych - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
          - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
          - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
       f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone,

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
       a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 5000 m^2,
       b) front działki nie będzie węższy niż 50m,
       c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
       d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
          - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
          - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
          - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/P 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz niewielkie obiekty produkcyjne, składy i magazyny**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) lokalizacje wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wolnostojących,
       b) lokalizację produkcji, baz, składów, magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
       c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       d) lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji,

e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 16m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   b) wysokość budynków produkcyjnych - maksymalnie 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - dla budynków produkcyjnych dopuszcza się dachy o kątach pochylenia połaci 0-15°,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
   d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
   e) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
   f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką tj. kempingi, miejsce biwakowe, łowiska komercyjne, stawy itp.,
   b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
   c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające:
   a) usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą stawu i łowiska,
   b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150m^2,
   b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej w obiekty sportowo-rekreacyjne lub w formie osobnego obiektu (jeden obiekt na cały teren), przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150m^2,
   c) wysokość budynków - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
   e) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
      - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
   f) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla terenów usług - minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m^2,
   b) front działki nie będzie węższy niż 20m,
   c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
   d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) lokalizację urządzeń i obiektów tymczasowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką tj. kempingi, miejsce biwakowe, łowiska komercyjne, zbiorniki wodne, kąpieliska itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,
   b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
   c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
2) Funkcje uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą zalewu oraz kąpieliska,
3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych nie przekroczy 15% powierzchni terenu,

b) wysokość budynków - maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
d) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług - minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką tj. kempingi, miejsce biwakowe, szatnie, siłownie, ośrodki sportowe, itp.,
b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
2) Funkcje uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą usług sportu i rekreacji,
3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych na danym terenie nie przekroczy 25% powierzchni terenu,
b) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
d) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;

e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług - minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UKD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **obsługa komunikacji drogowej** (parkingi na potrzeby nowego Rynku na Sokołówce).
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację urządzeń, obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu a w szczególności miejsc do parkowania na potrzeby nowego Rynku na Sokołówce,
b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) miejsca postojowe należy zlokalizować w oparciu o projekt uwzględniający ścisły związek z zagospodarowaniem placu publicznego, oznaczonego symbolem KPP,
b) miejsca postojowe oraz obsługę komunikacyjną należy zlokalizować na zasadach, określonych przez Zarządcę drogi.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej;

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;

c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych – V i VI klasy.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych – V i VI klasy.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/KDG 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy -** (rezerwa terenowa pod projektowaną obwodnicę miasta).
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
       b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
       c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       d) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
       e) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
       f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
       g) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne - zieleń ogólnodostępna**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnacje oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
       b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
       c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
       d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
    2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
    3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępną.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

    4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
       a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
       c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.
    6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca: **parki oraz zieleń ogólnodostępna**.
       Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnacje oraz rozwój zieleni na tym terenie,
       b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
       c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
       d) lokalizację usług sportu i rekreacji tj. place zabaw, boiska, rampy itp.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
   b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **parki oraz zieleń ogólnodostępna**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnacje oraz rozwój zieleni na tym terenie,
   b) lokalizację obiektów małej architektury, tj.: miejsca odpoczynku, fontanny itp.,
   c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
   d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą funkcji parkowej.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych na danym terenie nie przekroczy 15% powierzchni terenu i jednocześnie powierzchnia każdego z budynków nie przekroczy 50m^2 powierzchni wewnętrznej,
   b) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,
   c) wysokość ewentualnych obiektów usługowych - maksymalnie 8m.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
   b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **parki oraz zieleń ogólnodostępna**.
   Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnacje oraz rozwój zieleni na tym terenie,
   b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,

c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
d) lokalizację usług sportu i rekreacji tj. place zabaw, boiska, rampy, łowiska, pola biwakowe.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN/KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **zieleń niepubliczna ogólnodostępna wraz z komunikacją pieszą i rowerową.**
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnacje oraz rozwój zieleni na tym terenie,
b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów,
c) lokalizację komunikacji wewnętrznej (tj. miejsc postojowych, dojazdów, itp.) wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację oraz obsługę sąsiednich terenów mieszkaniowych,
d) przekształcenie terenu w komunikacje publiczną;
e) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
b) teren niepubliczny, ogólnodostępny zagospodarowany wg jednego projektu wraz z przylegającym terenem mieszkaniowym, oznaczonym symbolem MW/U,
c) w liniach rozgraniczających teren należy wykonać ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimalnie 3m,
d) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej.
e) wskaźnik powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZN/KPW 1 oraz MW/U 2,
f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,

- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **elektroenergetyka - urządzenia infrastruktury technicznej**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
b) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą , dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

§4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice główne** (ulica Kościuszki).
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy G,
      b) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i wyjazdy, a lokalizacja nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego w tym zjazdów, wyjazdów za zgodą właściwego zarządcy drogi,
      c) lokalizację nowych skrzyżowań (zgodnie z rysunkiem planu), oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
      d) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
      e) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi głównej - docelowo minimalnie 35m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
      b) docelowa szerokość jezdni minimalnie 7m z obustronnymi poboczami ziemnymi o szerokości 2m,
      c) obsługa nowych terenów – przez układ skrzyżowań wskazanych na rysunku planu,
      d) droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

   4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
   5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
   6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ/KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice zbiorcze** (ulica Pułaskiego).
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy Z,
      b) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i wyjazdy, a lokalizacja nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego w tym zjazdów, wyjazdów za zgodą właściwego zarządcy drogi,
      c) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
      d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi zbiorczej - docelowo minimalnie 20m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
      b) docelowa szerokość jezdni minimalnie 6m,
      c) w przypadku realizacji nowego odcinka drogi wojewódzkiej we wschodniej części miasta dopuszcza się ograniczenie powyższych parametrów do wartości określonych dla ulicy lokalnej,

d) lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację komunikacji publicznej - drogowej wraz z infrastrukturą,
      b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
      c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
      d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) poszerzenie ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12m,
      b) szerokość jezdni minimalnie 6m;

   Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

   4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
   5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
   6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację komunikacji publicznej - drogowej wraz z infrastrukturą,
      b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
      c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
      d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10m.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: komunikacja publiczna - place i ciągi piesze (rynek na Sokołówce).
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) lokalizację komunikacji publicznej - pieszej wraz z infrastrukturą,
      b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem placu,
      c) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy placu).
   2) Funkcje uzupełniające :
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) komunikacja wewnętrzna drogowa - dojazdy, miejsca postojowe oraz inne niezbędne urządzenia techniczne związane z zabezpieczeniem ruchu pojazdów oraz pieszych.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się w formie tymczasowych obiektów o powierzchni wewnętrznej maksymalnie 20m^2,
      b) komunikację wewnętrzną drogową (miejsca postojowe, parkingi, dojazdy dopuszcza się realizować na maksymalnie 20% powierzchni terenu),
      c) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z usługami zlokalizowanymi w parterach sąsiednich budynków mieszkaniowo- usługowych tj.: ogródki, miejsca odpoczynku itp.
      d) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
      e) teren należy zainwestować w sposób zorganizowany, jako reprezentacyjny plac - na podstawie jednego kompleksowego projektu dla całego palcu.

   Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

   4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
   5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
   6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - jezdne**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
      b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
      c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 8m - zgodnie z rysunkiem planu,
   b) szerokość jezdni nie mniej niż 4,5 m,
   c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
   d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - jezdne**.
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
      b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
      c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
      b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 6m - zgodnie z rysunkiem planu;
      c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

   Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

   4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
   5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
   6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - jezdne** (istniejące dojazdy do działek).
      Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
      b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
      c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
   2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
   3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - rowerowe**.
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego,
c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C" obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

§5

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:

1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały,

2) tereny zieleni ogólnodostępnej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały,

3) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3 niniejszej uchwały.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3 niniejszej uchwały.

§6
Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
   1) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczone symbolem MW/U, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu całego - zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
   2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu całego terenu - zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
   3) tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem MN/MT, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy - zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
   4) tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone symbolem ZP, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym zagospodarowaniu terenu - zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały.

2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.

2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.

3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego - po rozbudowie.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

6. Zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne - z zastosowaniem następujących zasad:
   1) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp), biomasa (w tym drewno),
   2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%.

7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.

8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody - zasady ochrony - ze względu na brak form ochrony nie ustala się

§9
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska - zasady ochrony

1. W granicach obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca"** oraz w granicach **obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Polanica Zdrój"** obowiązują następujące zasady:
   1) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych,
   2) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.
3. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

§10
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W odniesieniu do obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych.

   Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt - adres data i numer decyzji	Zakres ochrony	Ustalenia
	miasto (historyczny układ urbanistyczny) decyzja nr 489/681/Wł z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu)		
1	ul. Kościuszki (przy numerze 6) decyzja nr 491/924/Wł z dnia 28.08.1961r.	kaplica p.w. św. Antoniego	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie sygnaturki, - zachowanie wystroju elewacji. Obowiązują tynkowe obramienia okienne.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:
   1) wszelkie przebudowy i rozbudowy a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
   2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi - w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków stosowną dokumentację obiektu,

3) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt - adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1	ul. Kościuszki 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i głównych drzwi zewnętrznych oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie wystroju elewacji.
2	ul. Pułaskiego 1	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - odeskowanie szczytów, - zachowanie formy, wielkości i drewnianego wykończenia ganku wejścia.
3	ul. Kościuszki 13	szkoła	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie kamiennych słupów ogrodzenia.
4	ul. Kościuszki 8	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
5	ul. Kościuszki (przy numerze 10)	kapliczka	Obowiązuje zachowanie kapliczki.
6	ul. Kościuszki 10	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują tynkowe obramienia okienne i drzwiowe.
7	ul. Wybickiego 5	dom mieszkalno-gospodarczy	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.

8	ul. Żeromskiego 5	willa	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie wystroju elewacji, w tym obramień okiennych, i dekoracji szczytów.
9	ul. Kościuszki	kapliczka przy kaplicy św. Antoniego	Obowiązuje zachowanie kapliczki.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk

W granicach **strefy ochronnej „C" obszaru uzdrowiska**, obowiązują następujące zasady:

1) zabrania się nieplanowanego wyrębu drzew,
2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki - chyba że zasady określone w §3 stanowią inaczej.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§12

Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art.36 ust.4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica - Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
/-/ Magdalena Ptaszek