DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 czerwca 2025 r.

Poz. 3014

UCHWAŁA NR XVI/85/2025
RADY GMINY STOSZOWICE

z dnia 13 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr VI/42/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra – część A, zmienionej uchwałą nr XVIII/128/2020 Rady Gminy Stoszowice z dnia 28.10.2020 r. po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice", ujednoliconego uchwałą nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r. Rada Gminy Stoszowice, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra - część A, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1.A. – 1.E. do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;

2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;

3) **przeznaczenie dopuszczalne -** inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi

nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;

4) **usługi publiczne -** usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

6) **obowiązująca linia zabudowy** - linię, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliżej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia podstawowego. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy do budowli oraz podziemnych części budynków;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

8) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku, mierzona od poziomu najniżej położonego punktu styku budynku z terenem do najwyższego punktu tego budynku;

9) **parcelacja historyczna** - historyczny podział przestrzenny działek zabudowy w obszarze staromiejskim wpisanym do rejestru zabytków;

10) **budynek historyczny** - położony na obszarze wpisanym do rejestru zabytków budynek wpisany do rejestru lub ewidencji budynków a także niezachowany budynek istniejący w danym miejscu w przeszłości o znanych cechach zewnętrznych;

11) **zabudowa parahistoryczna** - nowa zabudowa wprowadzana w miejscach niezachowanej zabudowy historycznej o cechach zewnętrznych, to jest gabarytach, podziałach przestrzennych, stosowanych materiałach wykończeniowych tej zabudowy.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. Na rysunkach planu miejscowego zawarte są następujące oznaczenia graficzne:

1. Na rysunku nr 1.A:

1) oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) granica strefy „E” ochrony ekspozycji,

e) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

f) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków,

b) granica wpisu na listę pomników historii;

3) oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

a) granica gminy,

b) granica obrębu;

4) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.A, położone są w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu oraz w granicach fortecznego parku kulturowego;

5) cały teren oznaczony symbolem literowym i numerem 2MN/U jest położony w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji.

2. Na rysunku nr 1.B:

1) oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązująca linia zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.B, położone są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

3) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.B, położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

4) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.B, położone są w granicach fortecznego parku kulturowego oraz w granicach obszaru wpisanego na listę pomników historii;

5) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.B położone są w granicach strefy K” ochrony krajobrazu oraz w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji.

3. Na rysunku nr 1.C:

1) oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

e) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

f) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

g) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną,

h) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych - granica wpisu na listę pomników historii;

3) cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczony na rysunku 1.C, położony jest w granicach fortecznego parku kulturowego.

4. Na rysunku nr 1.D:

1) oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązująca linia zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych - granica fortecznego parku kulturowego;

3) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.D, położone są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;

4) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.D, położone są w granicach strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

5) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.D, położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

5. Na rysunku nr 1.E:

1) oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

a) granica obrębu,

b) granica terenu kolejowego;

3) całe obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone na rysunku 1.E położone są w granicach strefy K" ochrony krajobrazu oraz w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji.

§ 5. Na obszarach objętym planem miejscowym nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunkach planu miejscowego, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 2 niniejszego paragrafu:

1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MU, 2MU 3MU:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

a) przeznaczenie podstawowe:

- dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 2MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1US:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne – wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;

5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1UT, 2UT, 3UT:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

5) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZP:

a) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

6) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZL:

a) przeznaczenie podstawowe – las,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna niezmieniające przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

8) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDG/KDL - droga publiczna klasy głównej albo klasy lokalnej;

9) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL - droga publiczna klasy lokalnej;

10) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;

11) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW - droga wewnętrzna;

12) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KPJ – ciąg pieszo-jezdny;

13) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KP/UP:

a) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny, usługi publiczne, obsługa komunikacji samochodowej – parking podziemny,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że jest to przeznaczenie podstawowe i dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że ochrony wymaga historyczna zabudowa lokalizowana na obszarach objętych planem miejscowym;

2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarach objętym planem miejscowym;

3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;

2) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

a) tereny, oznaczone symbolami literowymi MU i MN/U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

b) teren, oznaczony symbolem literowym US należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

1. Dla obszaru Fortecznego Parku Kulturowego, oznaczonego na rysunkach planu miejscowego obowiązuje:

1) ścisła ochrona konserwatorska;

2) ochrona ekspozycji walorów krajobrazu warownego;

3) zakaz:

a) przekształceń historycznych budowli należących do kompleksu Twierdzy Srebrna Góra za wyjątkiem działań wykazanych w planie, w tym wprowadzania nowej zabudowy parahistorycznej i zabiegów konserwatorskich,

b) zakaz parkowania i urządzania parkingów z wyjątkiem wyznaczonych miejsc;

4) dopuszczenie:

a) lokalizacji obiektów budowlanych, służących informacji turystyczno-dydaktycznej, obsłudze ruchu turystycznego, zachowaniu porządku i bezpieczeństwa turystów i użytkowników pod warunkiem stosowania systemu elementów zaprojektowanych kompleksowo dla całego obszaru parku, elementy systemu winny spełniać warunki uzupełnień parahistorycznych o jednoznacznie współczesnych cechach, formach i rozwiązaniach materiałowych,

b) organizacji punktów widokowych,

c) ruchu pieszego i pieszo-jezdnego z wykorzystaniem, restauracją lub konserwatorską modernizacją historycznych ciągów i przestrzeni komunikacyjnych;

5) zachowanie bądź odtwarzanie otwarć widokowych i ekspozycji krajobrazowej twierdzy poprzez usuwanie zadrzewień i zakrzaczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustalonym w planie ochrony;

6) nakaz likwidacji substandardowych elementów istniejącego zagospodarowania.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunkach planu miejscowego obowiązuje:

1) nakaz:

a) konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego,

b) restauracji i modernizacji technicznej poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) wyeliminowania funkcji uciążliwych i degradujących,

d) odtworzenia zniszczonych wnętrz układu urbanistycznego oraz obiektów według projektów indywidualnych,

e) zachowania pierwotnego historycznego przebiegu linii zabudowy,

f) kształtowania nowej zabudowy w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

g) dostosowania współczesnej funkcji do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje; dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,

h) usunięcia obiektów dysharmonizujących oraz tymczasowych;

2) pierwszeństwo dla nowych inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

3) utrzymanie:

a) historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,

b) zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń) oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych,

c) linii i gabarytów zabudowy nawiązujących do historycznego układu zabudowy,

d) typu zabudowy nawiązującego do zachowanego historycznego układu,

e) utrzymanie obiektów historycznych w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej (z ewentualnym dopuszczeniem zmian formy i przeznaczenia obiektów historycznych);

4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;

5) dostosowanie przeznaczenia do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów i nawiązywanie do ich programu historycznego oraz eliminację przeznaczeń uciążliwych;

6) poddanie szczególnym rygorom architektonicznym nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły, wpisanie się w sylwetę miejscowości;

7) całkowite wyeliminowanie dachów o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu;

8) zakaz:

a) działań mogących powodować degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych obszaru,

b) wprowadzenia nowej zabudowy niezgodnej formą i gabarytami z istniejącą zabudową historyczną, dysharmonizującej historyczny krajobraz miasta,

c) wprowadzenia prefabrykowanych obiektów tymczasowych, takich jak blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wnętrz urbanistycznych,

d) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

3. Wszelkie działania w historycznym układzie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 625 z dnia 01.09.1959 r. należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren, opisany symbolem literowym i numerem 1UT jest objęty wpisem do rejestru zabytków jako część historycznego zespołu budowlanego dawnych koszar w Srebrnej Górze – numer wpisu do rejestru zabytków A/6057 z dnia 12.10.2017 r. Wszelkie działania w granicach terenu muszą być zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

5. Tereny, opisane symbolem literowym i numerem 2UT oraz 1U są objęte wpisem do rejestru zabytków jako krajobraz kulturowy z reliktami dawnych koszar w Srebrnej Górze – numer wpisu do rejestru zabytków A/6057 z dnia 12.10.2017 r. Wszelkie działania w granicach terenów muszą być zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

6. Dla strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunkachplanu miejscowego obowiązuje:

1) utrzymanie:

a) zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układu przestrzennego, w tym dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,

b) historycznych kamiennych nawierzchni,

c) istniejących związków przestrzennych i planistycznych z układem urbanistycznym miasta w trakcie prowadzenia działalności inwestycyjnej,

d) charakteru nowej zabudowy nawiązującego do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

e) obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem przeznaczenia do wartości obiektów w trakcie ich restauracji i modernizacji technicznej,

f) gabarytów nowej zabudowy i sposobu kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,

g) wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących lub do wysokości istniejącego w danej lokalizacji niezachowanego budynku historycznego,

h) równowagi oraz zharmonizowana pomiędzy nową zabudową a historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

i) historycznego rodzaju pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, za wyjątkiem ustaleń dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 3UT, zawartych w § 25 uchwały;

2) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości;

3) kształt elewacji powinien nawiązywać do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych − wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, za wyjątkiem ustaleń dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 3UT, zawartych w § 25 uchwały;

4) działanie odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;

5) pierwszeństwo dla inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;

6) uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dla inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących - budynek po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejąca częścią;

7) usunięcia, przebudowy lub wycinki elementów dysharmonizujących oraz uniemożliwiających ekspozycję wartości obiektów zabytkowych;

8) zakaz:

a) wprowadzenia przy głównych ciągach komunikacyjnych prefabrykowanych obiektów tymczasowych, takich jak blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wnętrz urbanistycznych,

b) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi.

7. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunkach planu miejscowego obowiązuje:

1) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznymi założeniami;

2) ochrona osi widokowych fortów w Srebrnej Górze i panoramy miejscowości Srebrna Góra;

3) utrzymanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;

4) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym;

5) pierwszeństwo dla inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

6) zakaz realizacji inwestycji wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;

7) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz.

8. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunkach planu miejscowego obowiązuje ochrona w celu zachowania historycznej panoramy i ekspozycji (obiektów, obszaru) oraz odpowiedniego zagospodarowania terenu poprzez ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, ograniczenie zabudowy lub wykluczenie zabudów-wy oraz innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących.

9. Dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunkach planu miejscowego obowiązuje ochrona w zakresie uwzględnienia nieruchomych zabytków archeologicznych w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz stosowania ich ochrony na podstawie przepisów odrębnych oraz wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

   a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDG/KDL,

   b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL,

   c) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDD,

   d) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW,

   e) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KPJ,

   f) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZL;

2) ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów, niewymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej. Lokalizacja dróg oraz infrastruktury technicznej nie może zmieniać przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

2) lokalizacja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US, którego wschodnią granicę stanowi terenu kolejowy powinna być zgodna z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych. Lokalizację granicy terenu kolejowego przedstawia się na rysunku planu nr 1.E.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarach objętym planem miejscowym stanowią następujące drogi:

   a) droga publiczna klasy głównej albo klasy lokalnej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDG/KDL,

   b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL,

   c) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDD,

   d) droga wewnętrzna oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDW,

e) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem literowym i numerem 1KPJ;

2) wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9;

3) dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejących części budynków takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy i inne będących częścią budynków wybudowanych na terenach przyległych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się przeprowadzenie linowej kładki pieszej, przebiegającej nad terenami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego nr 1.D symbolami literowymi i numerami 2MU, 3MU, 1KP/UP, 1KDG/KDL, 1KDD;

5) na obszarach objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunkach planu miejscowego;

6) dla dróg, o których mowa w punkcie 5 niniejszego ustępu ustala się następujące minimalne szerokości:

a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MU, MN/U, U, UT, US – 8 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi – ZL, ZP – 3,5 m;

7) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:

a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenach 1MU; 2MU, 3MU,

b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny na pozostałych terenach, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego na terenie, oznaczonym symbolem 2UT,

d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego położonego na obszarze staromiejskim wpisanym do rejestru zabytków – to jest dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MU i 3MU,

e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego na pozostałych terenach;

8) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem miejscowym pod realizację parkowania;

9) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

10) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;

11) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) na obszarach objętych planem miejscowym dopuszcza się infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem punktu 2 niniejszego paragrafu;

2) lokalizacja infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 1ZL nie może powodować zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. Na obszarach objętym planem wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy których przebiegi przedstawia się na rysunkach planu miejscowego;

2) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunkach planu miejscowego;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków niespełniających ustaleń planu miejscowego,

b) rozbudowę budynków niespełniających ustaleń planu miejscowego w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego;

4) dla wszystkich terenów, na których planuje się lokalizację zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,0.

Rozdział 2.
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MU:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,

b) odtworzenie nieistniejących form budynków jako parahistorycznych,

c) wprowadzanie nowych budynków o gabarytach dostosowanych do historycznego układu zabudowy,

d) stosowanie dachowych systemów doświetleń;

2) rzędna wysokości bezwzględnej najwyższego punktu nowej zabudowy lokalizowanej na zapleczu zabudowy parahistorycznej nie może przekraczać rzędnej wysokości bezwzględnej najwyższego punktu kalenicy budynku historycznego;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

4) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40% lub zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie trzecim parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 500 m^2.

6. Podziały działek powinny zachowywać zgodność z historyczną parcelacją.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem 2MU, 3MU:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,

b) odtworzenie nieistniejących form budynków jako parahistorycznych,

c) wprowadzanie nowych budynków o gabarytach dostosowanych do historycznego układu zabudowy,

d) stosowanie dachowych systemów doświetleń;

2) rzędna wysokości bezwzględnej najwyższego punktu nowej zabudowy lokalizowanej na zapleczu zabudowy historycznej lub parahistorycznej nie może przekraczać rzędnej wysokości bezwzględnej najwyższego punktu kalenicy budynku historycznego lub parahistorycznego;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5% lub zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;

5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 350 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°;

4) podziały działek powinny zachowywać zgodność z historyczną parcelacją.

4. Ustalonych w ustępie trzecim parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 350 m^2.

6. Podziały działek powinny zachowywać zgodność z historyczną parcelacją.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -40%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

4) wysokość nowej zabudowy do 12,0 m;

5) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 3MN/U:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -10%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;

4) wysokość nowej zabudowy do 9,0 m;

5) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek.

4. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

6. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 4MN/U:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90%;

4) wysokość nowej zabudowy do 9,0 m;

5) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;

7) liczba budynków na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 2000 m^2 powierzchni działki.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m^2.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1KP/UP:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Dopuszcza się budowę parkingu podziemnego, zajmującego całą powierzchnię terenu.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków, dopuszcza się budowę budowli o funkcji usługowej, niezbędnych dla realizacji przeznaczenia terenu.

4. Maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%.

6. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu7 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

7. Ustalonych w ustępie 6 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkachplanu oraz działek infrastruktury technicznej.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

§ 21. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

4) wysokość zabudowy do 12,0 m;

5) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;

7) nakazuje się odtworzenie formy nieistniejącego budynku jako parahistorycznej.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

§ 22. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45%;

4) wysokość zabudowy do 18,0 m;

5) dachy o kącie nachylenia do 45°, w formie jednospadowej, dwuspadowej i wielospadowej.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem 1UT:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się odtworzenie formy nieistniejących budynków jako parahistorycznej;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 1;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej –30%;

5) wysokość zabudowy do 8 m;

6) dachy o kącie nachylenia od 35° do 50° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

§ 24. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem 2UT:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się odtworzenie formy nieistniejących budynków jako parahistorycznej;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 3;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 4%;

5) wysokość zabudowy do 17,0 m;

6) dachy o kącie nachylenia od 35° do 50° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;

8) dopuszcza się lokalizację obiektu o funkcji obsługi użytkowników parkingu, niepowiązanego trwale z gruntem, o wysokości nieprzekraczającej 3,5 m i 40 m^2 powierzchni zabudowy, o dachu płaskim.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

4. Ustalonych w ustępie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

§ 25. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem 3UT:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;

4) maksymalna szerokość elewacji – 17 m, z zastosowaniem nie mniej niż 60% powierzchni z pokryciem drewnianym;

5) wysokość zabudowy do 10,0 m;

6) dachy o kącie nachylenia od 40° do 50° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, pokrycie dachowe - drewniane;

7) dopuszcza się organizację tras turystyczno-dydaktycznych.

3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 9000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 100 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 – 120°.

4. Ustalonych w punkcie 3 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2000 m^2.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1ZP:

1. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków, dopuszcza się budowę budowli o funkcji usługowej, niezbędnych dla realizacji przeznaczenia terenu.

3. Maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%.

5. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu6 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

6. Ustalonych w ustępie 5 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunkach planu oraz działek infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 27. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stoszowice:
Marcin Józefiak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/85/2025
Rady Gminy Stoszowice
z dnia 13 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra - część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Stoszowice uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się części uwagi wniesionej na piśmie przez osobę fizyczną w dniu 23.11.2021 r., podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stoszowice.

§ 2. Nie uwzględnia się części uwagi wniesionej na piśmie przez osobę fizyczną w dniu 27.08.2024 r., podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stoszowice.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/85/2025
Rady Gminy Stoszowice
z dnia 13 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Stoszowice uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie miejscowości Srebrna Góra - część A wprowadza się nową inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy: - budowa drogi publicznej klasy lokalnej, która nie była przyjęta w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Powyższa inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej zostanie wykonana zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Inwestycyjnym gminy Stoszowice.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/85/2025
Rady Gminy Stoszowice
z dnia 13 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę