UCHWAŁA NR 308/XLII/10
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia 17 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Węgliniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy i Miasta Węgliniec nr 47 / VIII / 03 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Węgliniec oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgliniec" przyjętym przez Radę Gminy i Miasta Węgliniec uchwałą nr 46/VIII/03 z dnia 8 maja 2003 r., Rada Miejska Węglińca uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Węglińca zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są:

1) Rysunek planu w skali 1: 5000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2) Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Wykaz obiektów objętych ewidencją zabytków - załącznik nr 3.

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4

3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 5.

Rozdział I.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego miasta Węglińca.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 5 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Z ustaleń planu wyłącza się teren kolejowy uznany za teren zamknięty Decyzją nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie (funkcje) terenów,

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

4) granice stref ochrony konserwatorskiej, obiekty objęte ewidencją zabytków,

5) granice stref ochronnych oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów,

6) granice stref ochrony ujęć wody w Węglińcu.

7) granica rezerwatu przyrody.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Zmiana nazw własnych oraz numerów działek oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.

4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.

6. obowiązujących liniach zabudowy– należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.

8. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

9. usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów : handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej (publicznej i niepublicznej), obsługi turystyki (hoteli, moteli, schronisk itp.), instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych mających charakter obsługi i ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami).

10. produkcji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa).

11. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.

12. zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.

13. urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Dla budynków objętych ewidencją zabytków (wykaz w załączniku nr 3 do uchwały) ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

1)należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.

2)należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.

3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

4) wykonywanie okien połaciowych doświetlających pomieszczenia użytkowe na poddaszach jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu służby ochrony zabytków.

5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.

6) wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.

7) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem historycznych detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp).

8) przed rozpoczęciem prac projektowych ustala się obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich dotyczących zakresu dopuszczalnych zmian w obiekcie.

9) w przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce obiektu objętego ewidencją zabytków ustala się obowiązek opracowania na koszt inwestora konserwatorskiej inwentaryzacji architektonicznej obiektu i przekazania jej właściwej służbie ochrony zabytków.

10) wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę obiektu lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków. 11) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów uwzględnionych w ewidencji powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 1.

11) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów uwzględnionych w ewidencji powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 1.

2. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.

2) obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.

3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną.

4) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

5) wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę obiektu lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz projekty podziałów geodezyjnych w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

3. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.

2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za pozwoleniem właściwej służb ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa: W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu tożsamej ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220 kV (400 kV) relacji Mikułowa - Leśniów, w odległości do 35 m od osi linii ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj. dłuższy niż 8 godzin na dobę - w szczególności budynków mieszkalnych, obiektów zamieszkiwania zbiorowego, opieki zdrowotnej itp.).

b) lokalizacja innych obiektów takich jak: usługowe, produkcyjne, gospodarcze, garaże itp., w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi tj. do 8 godzin na dobę oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi, przy spełnieniu wymagań obowiązujących przepisów odrębnych, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

2) Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

a) W strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

b) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznych SN 20 kV strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Tereny zamknięte:

1) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m. od granicy terenu zamkniętego, ustala się:

a) obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

b) obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.

c) zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.

d) zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej od osi skrajnego toru niż wynosi ich planowana wysokość.

e) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru.

2) Wzdłuż granicy z terenem zamkniętym, licząc od zewnętrznej granicy rowu odwadniającego teren kolejowy, podtorza lub podstawy nasypu kolejowego, należy zachować pas terenu o szerokości min. 3,0 m służący jako awaryjna droga technologiczna dla potrzeb służb kolejowych, straży pożarnej lub służb ratunkowych.

3. Gazociąg:

1) Ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (strefę kontrolowaną), od projektowanego gazociągu DN 150 relacji Czerwona Woda – Węgliniec wynoszącą 2 m od osi gazociągu.

2) Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi obszar, w których operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu – ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem gazociągu lokalizacji obiektów i urządzeń w granicy tej strefy, uzgodnienie to należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia realizacji inwestycji lub przeprowadzenia robót budowlanych.

3) W oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągu.

4) Ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym operatora gazociągu swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Cmentarz: W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (50 m wokół granicy cmentarza) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Obszar Natura 2000.

1) Miasto Węgliniec znajduje się w części w zasięgu obszarów specjalnej ochrony przyrody sieci Natura 2000:

a) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Dyrektywa Siedliskowa „Uroczyska Borów Dolnośląskich” _- kod obszaru PLH080027.

b) Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „Bory Dolnośląskie” – kod obszaru PLB020005.

2) W granicach obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000 obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

2. Rezerwat „Torfowisko pod Węglińcem” - florystyczny rezerwat torfowiskowy utworzony w celu ochrony stanowisk sosny błotnej, obejmujący torfowisko przejściowe porośnięte kosodrzewiną i brzozą karłowatą.

1) Obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych wprowadzonych zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

2) W granicach projektowanej otuliny rezerwatu przyrody ustala się w szczególności zakaz wykonywania czynności prowadzących do niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie rezerwatu „Torfowisko pod Węglińcem”.

3. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych. W granicach istniejących ogrodzeń ujęć wody na części dz. 28 (studnie nr 1z, 1z” i 2a) i na części dz. 289/183 (studnia nr 4) obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w decyzji ustanawiającej strefę ochrony sanitarnej dla ujęcia wody w Węglińcu oraz w przepisach odrębnych.

4. Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej W granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 2/2009 z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Węgliniec, gmina Węgliniec, powiat zgorzelecki, województwo dolnośląskie oraz w przepisach odrębnych.

5. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych - GZWP nr 315 „Chocianów-Gozdnica" i nr 317 „Niecka zewnetrznosudecka Bolesławiec". Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 315 i 317 ustala się :

1)zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2)zakaz składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność usługowa, rzemieślnicza lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora przesyłowej lub dystrybucyjnej sieci elektromagnetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych związanych z prowadzoną przez inwestora produkcją rolną.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1)na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2)Na terenach MN/U i MW – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej.

4. Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego system odprowadzenia wód opadowych odprowadzanych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.

5. Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

1)Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

2)Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie budowy projektowanych odcinków dróg lub rozbudowy dróg istniejących.

3)W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4)W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.

5)Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

6)Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.

7)Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

8)Wzdłuż dróg i ulic zaleca się wprowadzać nasadzenia szpalerów zieleni wysokiej.

9)Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10)Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej (tereny MN, MN/U i U/M) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego).

b) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny MW), wliczając miejsca postojowe na terenie wydzielonych zespołów boksów garażowych – do czasu uzyskania docelowego wskaźnika dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych do 75 % ilości docelowej.

c) dodatkowe 1 stanowisko na 25 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny MN, MN/U i MW).

d) 15 stanowisk na 100 zatrudnionych na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej (tereny U i P/U) lub 1 stanowisko postojowe dla klientów na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej usług na terenach zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej (tereny U i U/M).

11) W zależności od charakteru działalności na terenach w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy

12) W zależności od charakteru działalności na terenach w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy 12) Warunki dotyczące zapewnieni minimalnej liczby miejsc postojowych uznaje się za spełnione, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, istnieje możliwość wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (w szczególności przepisów o ruchu drogowym).

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę odbiorców z miejskiej sieci wodociągowej:

a) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

b) Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na działkach inwestorów wyłącznie dla zaspokojenia gospodarczych (nie spożywczych) potrzeb gospodarstwa domowego.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.

3) Na terenach gdzie brak możliwości wpięcia do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu realizacji tej kanalizacji, stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamb).

4) Nie dopuszcza się stosowania w noworealizowanej zabudowie biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) Docelowo odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową.

2) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.

3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających tereny kolejowe oraz drogi publiczne.

6. Elektroenergetyka:

1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia.

2) Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia: SN 20 kV oraz napowietrzna linia najwyższych napięć 220 kV (400 kV); obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 6 ust. 1.

3) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii NN 220 kV oraz jej modernizację i przebudowę na linię 400 kV, względnie na linię wielotorową wielonapięciową.

4) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej.

5)Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (w tym w liniach rozgraniczających dróg - w pasach zieleni urządzonej)

7. Zaopatrzenie w gaz:

1)Zasilanie miasta Węglińca gazem sieciowym z projektowanego gazociągu wysokiego lub średniego ciśnienia o przebiegu oznaczonym na rysunku planu; dopuszcza się korektę przebiegu gazociągu w ramach linii rozgraniczających terenów, przez które oznaczono jego projektowany przebieg.

2)Budowa rozdzielczej sieci gazowej na terenie miasta Węgliniec nastąpi po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych realizacji przedsięwzięcia.

3)Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

4)Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5)Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

1)Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza lub zasilanie systemów grzewczych z odnawialnych źródeł energii.

2)Dopuszcza się budowę lokalnych zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło bazujących na lokalnych kotłowniach zasilanych paliwami proekologicznymi, niskoemisyjnymi (olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodującymi ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza lub zasilanych z odnawialnych źródeł energii.

9. Telekomunikacja:

1)Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

2)Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje:W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział w Lwówku Śląskim oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe

§ 11.

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1,8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Zabudowa wielorodzinna – licząca nie więcej niż 4 odrębne lokale mieszkalne w budynku.

2)Usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych.

3)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

4)Zieleń urządzona.

5)Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 50 m2.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem.

2)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków ustala się obowiązek zachowania dachów spadowych, o spadkach połaci dachowych 38° - 55°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową; warunek ten nie jest obowiązujący, jeżeli historyczne pokrycie dachu oraz jego układ nie spełnia powyższych warunków.

3)Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych" tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.

4)Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.

5)Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).

6)Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4)W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 1.26, 1.31 i 1.34 MN ustala się:

a) obowiązek uzgadniania z właściwą służbą ochrony zabytków przebudowy obiektów istniejących, dobudowy i budowy nowych obiektów, zmian pokrycia dachów, przebudowy lub budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych itp.

b) obowiązek uzgadniania z właściwą służbą ochrony zabytków wszelkich zmian wyglądu zewnętrznego budynków w tym: wymiany okien i drzwi, wykonania nowych otworów okiennych i drzwiowych, zmiany kolorystyki elewacji, wykonywanie nowych tynków itp..

c) przebudowy obiektów istniejących, dobudowy i budowy nowych obiektów, zmiany geometrii i pokrycia dachów należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

c) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

d) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizacje obiektów gospodarczych i garaży na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiadującej.

2)Maksymalna wysokość zabudowy:

a) Na terenach 1.22, 1.23, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.34 MN - nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.

b) Na terenach 1.1 – 1.4, 1.8, 1.9, 1.11, 1.12, 1.15, 1.16, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.32, 1.35 MN - nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.

c) Na terenach 1.5, 1.6, 1.7, 1.10, 1.13, 1.14, 1.17, 1.18, 1.24 MN nie więcej niż wysokość obecnej dominującej zabudowy mieszkaniowej.

3)Wskaźniki zabudowy terenów:

a) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,30; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej powyższego kryterium

b) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)Dopuszcza się podziały terenów na odrębne działki budowlane z zachowaniem następujących parametrów:

a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach 1.1 – 1.3, 1.9, 1.34, 1.35 MN:

- wolnostojącą = 1000 m2.

- bliźniaczą = 500 m2.

b) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach 1.8 MN:

- wolnostojącą = 500 m2.

c) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach 1.16, 1.21, 1.32 MN:

- wolnostojącą = 800 m2.

- bliźniaczą = 400 m2.

d) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach 1.22, 1.25, 1.28, 1.29, 1.30, 1.33 MN:

- Wolnostojącą = 700 m2.

- Bliźniaczą = 400 m2.

e) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenie 1.26 MN:

- Wolnostojącą = 600 m2.

- Bliźniaczą = 400 m2.

2)Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

3)Na terenach, dla których nie określono zasad i warunków podziału terenów ustala się zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia odrębnych działek pod lokalizację nowych budynków mieszkalnych; dopuszcza się podziały geodezyjne mające na celu wyodrębnienie istniejącej zabudowy lub poprawę warunków korzystania z nieruchomości.

§ 12.

2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 MN/U - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2)Zabudowa wielorodzinna – licząca nie więcej niż 4 odrębne lokale mieszkalne w budynku.

3)Wolnostojące obiekty usługowe, rzemieślnicze lub nieuciążliwej, drobnej produkcji.

4)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

5)Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem.

2)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków ustala się obowiązek zachowania dachów spadowych, o spadkach połaci dachowych 38° - 55°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową; warunek ten nie jest obowiązujący, jeżeli historyczne pokrycie dachu oraz jego układ nie spełnia powyższych warunków.

3)Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.

4)Dopuszcza się realizację obiektów usługowych lub produkcyjnych o spadkach nie mniejszych niż 20°, z pokryciem dachu odpowiednim do spadku.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

c) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

2)Maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.

3)Wskaźniki zabudowy terenów:

a) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,40; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej powyższego kryterium

b) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem następujących parametrów:

a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek = 1 200 m2

b) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości:

- minimum 5 m w liniach podziału geodezyjnego, jeżeli dojazd prowadzi do maksymalnie 2 działek.

- minimum 10 m w liniach podziału geodezyjnego, jeżeli dojazd prowadzi do więcej niż 2 działek.

2)Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13.

1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23 MW - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, drobne usługi dla ludności, rozrywka, kultura, hotele itp.; usługi mogą być wbudowane, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących; usługi towarzyszące funkcji podstawowej nie mogą przekraczać 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, warunek ten nie dotyczy adaptowania lub budowy obiektów zamieszkiwania zbiorowego (hotele), które mogą zajmować do 100% powierzchni użytkowej budynku.

2)Adaptuje się do trwałego użytkowania istniejące wbudowane i wolnostojące obiekty usługowe (w szczególności kioski, pawilony handlowe itp.), budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty infrastruktury technicznej. W przypadku likwidacji obiektów usługowych (nie dotyczy zmiany branży) dopuszcza się włączenie obiektu lub pomieszczeń do podstawowej funkcji zabudowy wielorodzinnej.

3)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

4)Zieleń urządzona.

5)W granicach terenów 3.1 i 3.6 MW ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych w celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)W noworealizowanych budynkach mieszkalnych i usługowych ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe); o spadkach nie mniejszych niż 200 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku oraz części połaci dachów mansardowych itp.).

2)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków ustala się obowiązek zachowania historycznego układu i geometrii dachów; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową; warunek ten nie jest obowiązujący, jeżeli historyczne pokrycie dachu nie spełnia powyższych warunków.

3)Ustala się strefę zagospodarowania terenu zielenią urządzoną w ramach funkcji podstawowej, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (budynków gospodarczych, garaży); w strefie tej dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, placów zabaw oraz utwardzonych dojść i dojazdów.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

c) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizacje zabudowy na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

2)Maksymalna wysokość zabudowy:

a) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, lecz nie mniej niż 2 kondygnacje naziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych (nie licząc kondygnacji użytkowej w poddaszu).

b) Dopuszcza się lokalizacje jednokondygnacyjnych budynków usługowych.

3)Wskaźniki zabudowy terenów:

a) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,50; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej powyższego kryterium

b) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję; do wskaźnika nie wlicza się powierzchni strefy zagospodarowania terenu zielenią urządzoną w ramach funkcji podstawowej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem następujących parametrów:

a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną MW = 1 500 m2.

b) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod dopuszczalna zabudowę usługową = 1 000 m2.

2)Dopuszcza się wydzielanie działek pod istniejące lub projektowane garaże, zaleca się realizację zespołów garaży o spójnej i zharmonizowanej z historyczną zabudową formie architektonicznej.

3)Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,5 m.

4)Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 14.

1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 U/M - przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Obiekty usługowe, rzemieślnicze lub nieuciążliwej produkcji.

2)Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3)Zabudowa wielorodzinna.

4)Adaptuje się do trwałego użytkowania istniejące obiekty usługowe (w szczególności kioski, pawilony handlowe itp.) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

5)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

6)Obsługa komunikacji - przystanek komunikacji publicznej - na terenie 4.4 U/M.

7)Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)W noworealizowanych budynkach ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe).

2)Spadki połaci dachowych nie mogą być mniejsze niż:

a) W granicach terenów 4.1, 4.3, 4.4 i 4.5 U/M nie mniej niż 350 - nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku itp. oraz części połaci dachu przy zastosowaniu dachu mansardowego.

b) W granicach terenu 4.2 U/M nie mniej niż 200.

c) Dopuszcza się zachowanie obecnych spadków dachów na terenach 4.3 i 4.4 U/M w przypadku remontu lub przebudowy istniejących obiektów usługowych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)Tereny 4.1, 4.3, 4.4 i 4.5 U/M położone są w zasięgu strefy„B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

2)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2)Maksymalna wysokość zabudowy:

a) W granicach terenu 4.1 U/M wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m, lecz powinna zawierać mniej niż 2 kondygnacje naziemne (nie licząc dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu).

b) W granicach terenu 4.2 U/M wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku; dopuszcza się lokalizacje jednokondygnacyjnych budynków usługowych lub mieszkaniowych.

c) W granicach terenu 4.3, 4.4 .4.5 U/M wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, lecz powinna zawierać mniej niż 2 kondygnacje naziemne (nie licząc dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu).

d) Dopuszcza się zachowanie obecnych wysokości budynków na terenach 4.3 i 4.4 U/M w przypadku remontu lub przebudowy istniejących obiektów usługowych.

3)Wskaźniki zabudowy terenów:

a) W granicach terenu 4.1 U/M wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,30.

b) W granicach terenu 4.2 U/M wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,40.

c) W granicach terenu 4.5 U/M wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,50.

d) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem następujących parametrów:

a) w granicach terenu 4.1 U/M:

- w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej – ustala się zakaz wtórnego podziału terenu,

- w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m2.

b) w granicach terenu 4.2 U/M:

- minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 1200 m2,

- minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż: • w zabudowie wolnostojącej = 1000 m2. • w zabudowie bliźniaczej = 500 m2.

- minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną nie może być mniejsza niż 1500 m2,

2)Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

3)Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,5 m.

§ 15.

1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 U - przeznaczenie podstawowe – tereny usług, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Usługi publiczne: administracja, policja, straż pożarna, funkcje muzealne, obiekty kultu religijnego itp.

2)Nieuciążliwa produkcja i rzemiosło, tereny obsługi transportu i logistyki.

3)Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000 m2 .

4)Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – z wyłączeniem terenów 5.1, 5.2 i 5.11 U.

5)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

6)Zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: W noworealizowanych obiektach usługowych zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach nie mniejszych niż 200 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku itp.).

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

2)Maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach 5.2 U wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m.

b) na terenach 5.1, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7 U wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m.

c) na terenach 5.9 U wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m.

d) na terenach 5.8, 5.10 U wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m.

5. Wskaźniki zabudowy terenów:

1)Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,50; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej powyższego kryterium,

2)Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 16.

1, 6.2 UKr - przeznaczenie podstawowe – tereny kultu religijnego, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii historycznego dachu.

2)Ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachu.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)Tereny położone są w strefie „B" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 17.

1, 7.2 UO - przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Lokale mieszkalne o charakterze służbowym (dla nauczycieli lub osób dozorujących).

2)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

3)Zieleń urządzona.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

c) Na terenie 7.2 UO dopuszcza się lokalizacje zabudowy na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

2)Maksymalna wysokość zabudowy - wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć wysokości głównego budynku zlokalizowanego w granicach terenu.

§ 18.

8 UO/US - przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty wraz z terenami sportowo-rekreacyjnymi, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Lokale mieszkalne o charakterze służbowym (dla nauczycieli lub osób dozorujących).

2)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

3)Zieleń urządzona.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

2)Maksymalna wysokość zabudowy - wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć wysokości głównego budynku zlokalizowanego w granicach terenu.

§ 19.

9 US - przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Usługi handlu, gastronomii (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe).

2)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

3)Zieleń urządzona.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2)Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

§ 20.

1, 10.2 UZL - przeznaczenie podstawowe – teren obsługi gospodarki leśnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Lokale mieszkalne.

2)Administracja.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii dachu.

2)Ustala się obowiązek zachowania kolorystyki (odcienie koloru ceglastego lub ciemnobrązowego) i faktury pokrycia dachu.

3)W towarzyszących funkcji podstawowej garażach zaleca się stosowanie dachów spadowych o nachyleniu połaci nie większej niż 35° - 45º, pokrytych materiałem nawiązującym kolorystyką (odcienie koloru ceglastego lub ciemnobrązowego) i fakturą do pokrycia ceramicznego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektu objętego ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2)Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

§ 21.

1, 11.2, 11.3 UT - przeznaczenie podstawowe – tereny plenerowej rekreacji i wypoczynku, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem wiat i zadaszeń.

§ 22.

1, 12.2, 12.3, 12.4 P/U - przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych itp.).

2)Bazy obsługi transportu i logistyki (w tym terminal kolejowo-drogowy na terenach 10.1 i 10.2 P/U).

3)Rzemiosło produkcyjne, nieuciążliwa produkcja.

4)Handel detaliczny paliwami (stacje paliw: w tym paliwa płynne i gazowe), targowisko miejskie.

5)Lokale mieszkalne w budynkach wolnostojących lub administracyjnych.

6)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Linie zabudowy:

a) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

b) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

2)Maksymalna wysokość zabudowy - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m – warunek ten nie dotyczy urządzeń, które ze względów technologicznych wymagają większych wysokości.

3)Wskaźniki zabudowy terenów:

a) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,60; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej powyższego kryterium,

b) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

c) Ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią o charakterze osłonowym pasów terenów przylegających do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; warunek ten nie obowiązuje w przypadku usytuowania na granicy terenu P/U obiektów kubaturowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne, usługowe lub rzemieślnicze z zachowaniem następujących parametrów:

a) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek (bez istniejącej zabudowy = 4 000 m2

b) Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli związane jest to z wyodrębnieniem na cele samodzielnej działalności usługowej, rzemieślniczej lub produkcyjnej istniejących obiektów lub części istniejącej zabudowy.

c) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości min. 10 m w liniach podziału geodezyjnego.

2)Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 23.

1, 13.2 KSU - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji (parking). Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24.

1, 14.2, 14.3 ITw - przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2)Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 25.

15 ITg - przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – teren urządzeń zaopatrzenia w gaz, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

§ 26.

1, 16.2 ITk - przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń oczyszczania ścieków, z urządzeniami towarzyszącymi. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27.

1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6 ITe - przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Eksploatacja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

2)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 28.

18 ITt - przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – tereny urządzeń telekomunikacyjnych, z urządzeniami towarzyszącymi. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 29.

1, 19.2, 19.3, 19.4 19.5 ZP - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępnej o charakterze publicznym, w tym: 19.1 ZP – park miejski. 19.2 ZP - skwer. 19.3, 19.4, 19.5 ZP – park.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się ochronę przed likwidacją istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem przypadków uzasadnionych zagrożeniem dla mienia oraz zdrowia lub życia ludzi) oraz wycinkę sanitarną.

2)Dopuszcza się zagospodarowanie terenu małą architekturą, lokalizację obelisków lub pomników.

3)Charakter obiektów małej architektury oraz rodzaj nawierzchni utwardzonych należy dostosować do lokalnej historycznej tradycji; zaleca się stosowanie w maksymalnym stopniu materiałów naturalnych takich jak: granit (kostka granitowa), piaskowiec itp..

4)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)Teren 17.3 ZP objęty jest ewidencją zabytków - – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 1.

2)Tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 30.

20 ZI - przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej, niskiej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia sterowniczo-kontrolne związane z podziemną infrastrukturą techniczną – lokalizacja i funkcjonowanie tych urządzeń nie może negatywnie oddziaływać na elektroenergetyczną linię wysokiego napięcia WN 220 kV.

2)Parkingi otwarte (z zakazem lokalizacji garaży kubaturowych), lokalizacja parkingu w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzgodnienia z operatorem linii elektroenergetycznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń drzew wysokopiennych oraz lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2)Dopuszcza się zagospodarowanie terenu małą architekturą, w tym lokalizację obelisków lub pomników - lokalizacja obelisków lub pomników w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzgodnienia z operatorem linii elektroenergetycznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 31.

21 ZD - przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Dopuszcza się realizację utwardzonych dojazdów i dojść pieszo-rowerowych.

2)Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych garaży.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 32.

1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5 ZD - przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych, z urządzeniami towarzyszącymi alternatywnie dolesienia.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Dopuszcza się przeznaczenie terenów na cele dolesień.

2)Dopuszcza się realizację utwardzonych dojazdów i dojść pieszo-rowerowych.

3)Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych garaży.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

§ 33.

23 ZC - przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych wyłącznie związanych funkcją podstawową.

2)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2.

2)Teren cmentarza objęty jest ewidencją zabytków - obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 1.

3)Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 34.

1, 24.2, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 24.10, 24.11, 24.12, 24.13 ZL - przeznaczenie podstawowe – lasy.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń melioracyjnych na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

2)Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych (z wiatami, planszami itp. zagospodarowaniem).

3)W nawiązaniu do oznaczonego na rysunku planu proponowanego, orientacyjnego przebiegu modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 296 (KDGP) dopuszcza się docelowo wyznaczenie jej przebiegu po ostatecznym ustaleniu tej trasy oraz po spełnieniu wymogów wynikających z obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz dróg publicznych. Grunty znajdujące się w tym pasie terenu należy chronić przed zainwestowaniem uniemożliwiającym docelowo ustalenie przebiegu modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 296.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (np. wiaty turystyczne, zadaszenia)

§ 35.

1, 25.2, 25.3, 25.4 WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (otwarte zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

§ 36.

1, 26.2, 26.3 KDG 1/2 - przeznaczenie podstawowe – droga/ulica główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 296, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2)Zieleń urządzona.

3)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej funkcji podstawowej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Obsługa terenów przyległych przez istniejące skrzyżowania i zjazdy.

2)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

3)Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Szerokość w liniach rozgraniczających 20 - 35 m.

2)Zalecany przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

3)Docelowo ustala się przebudowę istniejącego wiaduktu nad linią kolejową w celu uzyskania prawidłowych parametrów technicznych.

4)W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) dopuszcza się możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego do drogi publicznej.

5)Po realizacji obejścia drogowego miasta Węglińca dopuszcza się obniżenie klasy funkcjonalnej dotychczasowej drogi głównej do drogi klasy zbiorczej.

§ 37.

27 KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2)Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 16 m.

2)Przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 38.

1, 28.2, 28.3, 28.4 KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – drogi/ulice lokalne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

3)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację pochylni dla niepełnosprawnych oraz schodów wejściowych do budynków usytuowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej ulicy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2)Lokalizacja nośników reklamowych wyłącznie za zgoda zarządcy drogi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 28.1 KDL 1/2 - od 12 do 21 m.

b) 28.2 KDL 1/2 - od 14 do 16 m.

c) 28.3 i 28.4 KDL 1/2 - 15 m.

2)Przekrój uliczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki; w przekroju drogowym dopuszcza się odstąpienie od realizacji chodników.

§ 39.

1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 29.10, 29.11, 29.12, 29.13, 29.14, 29.15, 29.16, 29.17, 29.18, 29.19, 29.20, 29.21, 29.22, 29.23, 29.24, 29.25, 29.26, 29.27, 29.28, 29.29, 29.30, 29.31, 29.32 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1)Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

3)Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację pochylni dla niepełnosprawnych oraz schodów wejściowych do budynków usytuowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej ulicy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2)Lokalizacja nośników reklamowych wyłącznie za zgoda zarządcy drogi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)Szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 do 20 m.

2)Przekrój uliczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 40.

1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 30.10, 30.11, 30.12, 30.13, 30.14, 30.15, 30.16, 30.17 KDX - przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2)Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: Szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 do 12 m.

§ 41.

31 Kx - przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-rowerowy, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2)Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 42.

1, 32.2 KDg – przeznaczenie podstawowe – drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego. Przeznaczenie dopuszczalne: Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 43.

W granicach obszaru objetego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe.

§ 44.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 15 %.

§ 45.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec.

§ 46.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Barbara Drozd

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały z dnia 17 września 2010 r.
Rysunek planu mpzp Węgliniec 1:5000
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały z dnia 17 września 2010 r.
Rysunek planu mpzp Wegliniec 1:2000
Zalacznik2.jpg

Załącznik nr 3 do Uchwały z dnia 17 września 2010 r.
Wykaz obiektow objetych ewidencją zabytków
Zalacznik3.pdf

Załącznik nr 4 do Uchwały z dnia 17 września 2010 r.
Sposób realizacji inwestycji
Zalacznik4.pdf

Załącznik nr 5 do Uchwały z dnia 17 września 2010 r.
Rozpatrzenie uwag do planu
Zalacznik5.pdf