

**BURMISTRZ**  
Ząbkowice Śląskich  
ul. 1 Maja 15  
57-200 Ząbkowice Śląskie  
IGP.6727.34.2017.AS

Przedsiębiorstwo "Inwestbud" Sp. z o.o. w Wałbrzychu	
14. 02. 2017	
L. dz. _____	<i>M2</i>
Podpis _____	<i>[Signature]</i>

Ząbkowice Śląskie, dnia 07.02.2017 r.

Przedsiębiorstwo  
„INWESTBUD” Sp. z o.o.  
ul. Jaworowa 15 a  
58-300 Wałbrzych

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

Uchwała Nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 r.

Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 404 z dnia 29 stycznia 2014 r.

Działka nr ewid. 44, AM-12, obręb CENTRUM, Ząbkowice Śląskie- miasto położona jest w terenie o symbolu: A6.43UO - Tereny zabudowy usługowej oświaty.

UCHWAŁA NR LI/105/2013

RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie

Działając na podstawie przepisów art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr I/3/06 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 3 lutego 2006 roku w sprawie „przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie” zmienioną uchwałą nr I/3/2007 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 12 stycznia 2007 roku w sprawie „zmiany załącznika graficznego nr 1 do uchwały nr I/3/06 z dnia 3 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie” Rada Miejska Ząbkowice Śląskich, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ząbkowice Śląskie” uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Przedmiot planu oraz pojęcia i ustalenia

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania miasta Ząbkowice Śląskie, w granicach określonych w uchwale nr I/3/06 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 3 lutego 2006 roku w sprawie „przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie” zmienionej uchwałą nr I/3/2007 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 12 stycznia 2007 roku w sprawie

„zmiany załącznika graficznego nr 1 do uchwały nr I/3/06 z dnia 3 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie”.

[...]

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale planu lub uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć pozostałe ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz odpowiednimi przepisami;
- 4) planie - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie, będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) jednostkach przestrzennych - należy przez to rozumieć wyodrębnione, charakterystyczne obszary miasta, przedstawione na rysunku pomocniczym nr 1B, wraz z przypisanymi im symbolami literowymi od A do F, rozgraniczone terenami dróg układu podstawowego oraz granicą obszaru objętego planem;
- 6) jednostkach urbanistycznych - należy przez to rozumieć wyodrębnione w granicach jednostki przestrzennej charakterystyczne obszary, wyznaczone na rysunku planu oraz przedstawione na rysunku pomocniczym nr 1C, wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami od A1 do A11, B1,C1,D1,E1,F1, rozgraniczone terenami dróg układu uzupełniającego, granicą obszaru objętego planem oraz granicami terenów;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszary o tożsamym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami zawierającymi : symbol jednostki urbanistycznej, numer porządkowy, symbol przeznaczenia podstawowego;
- 8) działce - należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 t.j. z późn. zm.);
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.);
- 10) działce lub zabudowie, budynku, budowli istniejącej - należy przez to rozumieć działki lub zabudowę, budynki, budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 11) działce lub zabudowie, budynku, budowli nowej - należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także zabudowę, budynki i budowle, dla których decyzje zatwierdzające podział nieruchomości i decyzje o pozwoleniu na budowę będą wydawane na podstawie niniejszego planu;

12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć główne użytkowanie terenu, tj. więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej lub więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

13) dopuszczonym przeznaczeniu w granicy terenu - należy przez to rozumieć, dodatkowe, wymienione w par. 61 w tabelach, w kolumnie 3 uzupełniające przeznaczenia dopuszczone w granicach terenu, tym samym w granicach każdej położonej w jego zasięgu działki, pozwalające na realizację wyłącznie tego przeznaczenia bez konieczności realizacji ustalonego dla danego terenu podstawowego przeznaczenia, z zastrzeżeniem ustaleń planu;

14) przynależnych funkcjach - należy przez to rozumieć, iż w granicach działki budowlanej o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym mogą występować bez ich jednoznacznego wskazania funkcje, które zwyczajowo mu towarzyszą, wynikające z potrzeb programu funkcjonalnego, takie jak: administracyjno-biurowe, socjalne, sportowo-rekreacyjne oraz wymienione w rozdziale 16, w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych przeznaczeń;

15) przynależnym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć:

a) istniejące lub planowane: drogi publiczne klasy KDD, drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,

b) parkingi i garaże w tym: naziemne, podziemne i nadziemne, realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,

c) powierzchnie zieleni - zieleń urządzoną i nieurządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń izolacyjna,

d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, pergole, tarasy, urządzenia ogrodowe,

e) elementy reklamowe wolno stojące i związane z obiektami budowlanymi, elementy informacji wizualnej typu maszty, słupy ogłoszeniowe, tablice, gabloty,

f) budowle terenowe takie jak: podjazdy, schody, rampy, tarasy, place zabaw, oczka wodne,

g) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;

16) procencie terenów zabudowanych - należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni lub części powierzchni tej nieruchomości położonej w granicach przedmiotowego terenu,

17) procencie terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni lub części powierzchni tej nieruchomości położonej w granicach przedmiotowego terenu,

18) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami: wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu;

b) w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem

użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach, wysokości budynku z dopuszczeniem dodatkowo w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;

19) obowiązującej linii zabudowy - są to linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż której są już położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, najbliższe usytuowane w stosunku do ulicy, ścieżki pieszej, innego terenu lub działki,

20) nieprzekraczalnej linii zabudowy - są to linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż której są już położone lub mogą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, najbliższe usytuowane w stosunku do ulicy, ścieżki pieszej, innego terenu lub działki.

21) strefach - należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan ustala dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;

22) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:

a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe, a także tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, tereny rekreacyjne,

b) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym im zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów;

23) wnętrzu terenu - należy przez to rozumieć fragment terenu, który jest graficznie wyodrębniony na rysunku planu;

24) otaczającym krajobrazie - należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnej szerokości działki poddawanej analizie krajobrazowej;

25) otaczającej zabudowie - należy przez to rozumieć zabudowę zlokalizowaną na działce lub działkach bezpośrednio przyległych, przy czym w przypadku braku zabudowy na działce lub działkach przyległych zabudowa poddawana analizie obejmuje obszar o promieniu trzykrotnej szerokości działki;

26) reklamie- należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, szyldem lub elementem systemu identyfikacji miejskiej;

27) elementach systemu identyfikacji miejskiej - należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;

28) budynku lub elemencie historycznym - należy przez to rozumieć obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków, wykazu zabytków lub ewidencji zabytków wraz ze stolarką okienną i drzwiową oraz elementami dekoracyjnymi takimi jak gzymsy, boniowania;



29) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny wyposażone w roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody jordanowskie;

30) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zróżnicowane formy zieleni o układzie i gęstości zapewniającej dobrą ochronę akustyczną, a także widokową;

31) zabudowie pomocniczej - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane budynki wolno stojące lub przybudowane do innych budynków, uzupełniające potrzeby wynikające z przeznaczenia terenu, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, z wyłączeniem garaży wielopoziomowych;

32) elewacji eksponowanej - należy przez to rozumieć elewacje budynków usytuowanych w obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią oprawę ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

33) gospodarstwie rolnym - należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 110 poz. 775 z dnia 15 kwietnia 2003 r.) jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego;

§ 3. 1. Ustaleniami rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) cyfrowo - literowe symbole terenów np. A6.32UA, zawierające odpowiednio:

a) symbol jednostki urbanistycznej

b) numer porządkowy,

c) symbol przeznaczenia podstawowego;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zasięgu wnętrza terenu;

6) obiekty i okazy, wraz z przypisanymi im symbolami:

ER	okazy przyrody ożywionej będące pomnikami przyrody objęte ochroną z mocy prawa wraz z numerem porządkowym
----	---

EP	okazy przyrody ożywionej o wymiarach pomnikowych lub wysokich walorach dekoracyjnych objęte ochroną z mocy planu wraz z numerem porządkowym
----	---

„r”	obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, objęte ochroną z mocy prawa wraz z numerem porządkowym
-----	---

„z”	obiekty zabytkowe objęte ochroną z mocy planu wraz z numerem porządkowym
-----	--

7) obszary objęte zasięgiem stref, wraz z przypisanymi im symbolami:

SP1	strefa ograniczeń w użytkowaniu z uwagi na walory przyrodnicze
-----	--

SP2	strefa ograniczeń w użytkowaniu z uwagi na walory środowiskowe
-----	--

SK1	strefy ochrony konserwatorskiej
-----	---------------------------------

SK2	do	strefy ochrony krajobrazu
SK6		
SE		strefa ochrony ekspozycji
SA0		strefa obserwacji archeologicznej
SA1		strefa ochrony stanowiska archeologicznego, objęta ochroną z mocy prawa wraz z numerem porządkowym
SA2	...	strefy ochrony stanowisk archeologicznych objęte ochronę z mocy planu wraz z numerem porządkowym
ZZ1		obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni rzeki Budzówka
ZZ2		obszar potencjalnego zagrożenia powodzią dla terenów obwałowanych w zlewni rzeki Budzówka
ZZ3		strefa pięćdziesięcymetrowej ochrony wałów przeciwpowodziowych mierzona od stopy wału
ZZ4		strefa zasięgu suchego zbiornika retencyjnego
SC1		zasięg pięćdziesięciu metrów od granicy terenów ZC - cmentarzy
SC2		zasięg stu pięćdziesięciu metrów od granicy terenów ZC - cmentarzy
SZ1		strefa udokumentowanego występowania złoża węgla brunatnego „Sadlno”
SZ2		strefa udokumentowanego występowania złoża glinki kamionkowej „Barbara – Sadlno”
SO1		strefa ograniczeń w użytkowaniu zarezerwowana dla potencjalnego przebiegu drogi ekspresowej S - 5
SO2		strefa ograniczeń w użytkowaniu związanych z wykluczeniem ruchu kołowego - tranzytowego w obszarze „Starego miasta”

2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających w Dziale IV niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale IV oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym nie

może stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, może zaistnieć w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

3. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

[...]

## DZIAŁ II

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

#### Rozdział 3

##### Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Wszystkie ustalenia określone dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie dla każdej występującej w jego granicach istniejącej działki, a także dla wszystkich nowych działek, z zastrzeżeniem obowiązywania ustaleń strefowych oraz pozostałych ustaleń planu.

2. Dla działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu były zabudowane dopuszcza się utrzymywanie istniejącego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, a także wymiany zabudowy na nową, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów zabudowy, z zastrzeżeniem ust.5 oraz obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dopuszczenie nie dotyczy terenów dróg, terenów komunikacji pieszej i terenów parkingów oraz terenów i stref, dla których możliwość zabudowy jest ograniczona lub zakazana.

3. Dla działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu były zabudowane, a znajdują się poza wyznaczoną linią zabudowy oraz znajdują się w terenach, dla których możliwość zabudowy jest ograniczona lub zabroniona, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy lub jej elementów, bez możliwości rozbudowy części znajdującej się w wyżej wymienionych obszarach, z dopuszczeniem remontu.

4. Dla obiektów będących w trakcie realizacji w dniu uchwalenia planu, dla których zachodzi przypadek ponownego wystąpienia o pozwolenie na budowę w trybie niniejszego planu, przeznaczenia podstawowe i dopuszczone mogą nie być zgodne z ustaleniami planu, jeżeli są przeznaczeniami wynikającymi z poprzedniego pozwolenia na budowę.

5. Dla działek oraz obiektów, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 w przypadku przekroczonych parametrów zabudowy i zagospodarowania określonych w planie w par. 61, w kolumnie 4, 5, 6, dopuszcza się utrzymanie istniejących wielkości z możliwością rozbudowy o nowe elementy typu: wiatrolapy, piony komunikacyjne o łącznej powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> oraz adaptację i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń istniejących, np. istniejące poddasza nieużytkowe.

6. Z uwagi na objęcie wpisem do rejestru zabytków - układu urbanistycznego Starego Miasta, ze względu na nakaz jego ochrony oraz na jego specyfikę przestrzenną w Rozdziale

19 dla wszystkich terenów w obszarze strefy SK1 ustalono parametr maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnego terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem, iż stanowią one parametr skrajny, który każdorazowo nakazuje się dostosować do historycznego, objętego ochroną układu urbanistycznego, w celu zapobiegnięcia uszkodzeniu, zniszczeniu lub zatarciu cech historycznych układu i pojedynczych zabytków wewnątrz strefy SK1.

§ 6. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego, w granicach terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nowe ogrodzenia działek, od strony dróg publicznych winny być budowane lub przebudowywane w obowiązujących dla dróg liniach rozgraniczających lub cofnięte do wnętrza terenu, z zastosowaniem naturalnych materiałów tj.: drewno, kamień, cegła lub odpowiedniki - w tym mury pełne i ażurowe, licowe i tynkowane, stal - w tym ogrodzenia z siatek, z jednoczesnym zakazem stosowania na granicy z przestrzeniami publicznymi ogrodzeń z betonowych przeseł prefabrykowanych oraz pełnych ogrodzeń z paneli blaszanych, ograniczenie nie odnosi się do przeznaczeń o symbolach P1, P2, O, C;

2) wjazdy do nowo realizowanych garaży, zarówno wolno stojących jak i wkomponowanych w bryły budynków winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne, ograniczenie nie odnosi się do dróg dojazdowych i lokalnych o symbolach KDD i KDL;

3) dopuszcza się zabudowę w granicy działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą tereny dróg i komunikacji pieszej, a nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się sytuowanie: wiatrołapów i wykuszy zajmujących nie więcej niż 1/3 długości elewacji oraz balkonów i tarasów, zadaszeń, schodów i pochylni, gzymsów, okapów;

5) w przestrzeni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i komunikacji pieszej w przypadku pokrywania się obowiązującej linii zabudowy z linią rozgraniczającą drogi, dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami budynku takimi jak: wykusze oraz balkony, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,4 m., okapy i gzymsy, na odległość nie większą niż 0,9 m, daszki zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;

7) dopuszcza się przejazdy bramowe;

8) wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy to jest powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku, do powierzchni działki budowlanej, dla wszystkich terenów objętych planem, w których dopuszczono zabudowę wynosi od 0,001 do 3,0, z zastrzeżeniem ustaleń Działu IV.

§ 7. 1. Dostosowanie do otaczającej zabudowy ustala się poprzez dostosowanie form i układów nowo realizowanych budynków do zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej, według następujących zasad:

1) dostosowanie form i układu kalenicy dotyczy głównych połaci dachu budynku;



2) między budynkami z dachami skośnymi dwu- i wielospadowymi, nowy budynek winien być realizowany również z dachem skośnym, analogicznie, między budynkami z dachami płaskimi, nowy budynek winien być realizowany z dachem płaskim;

3) między budynkami z dachami dwu- i wielospadowymi, a budynkami z dachami płaskimi, dach nowego budynku może być realizowany w jednej z tych dwóch form;

4) ponadto, dla budynków z dachami z wytworzoną kalenicą, sytuowanymi między budynkami ułożonymi, odpowiednio, kalenicowo lub szczytowo w stosunku do ulicy, obowiązuje zasada dostosowania układu kalenicy do otaczających układów zabudowy, na zasadach analogicznych jak w pkt 2) i 3), ustalenie dotyczy budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy;

5) zasady dostosowania zabudowy o których mowa w pkt. 2), 3), 4) obowiązują również budynki realizowane jako obrzeżne w kontynuowanej linii zabudowy,;

6) dopuszcza się realizację budynku o innej formie niż otaczająca zabudowa, w przypadku, gdy przyjęta forma dachu dominuje w terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi i zrealizowana jest na więcej niż 65 % budynków;

7) dopuszcza się realizację budynku o innej formie niż otaczająca zabudowa, w przypadku zabudowania działek stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni terenu oraz w przypadku występowania w analizowanym obszarze tylko jednej zabudowanej działki;

8) powyższe ustalenia nie dotyczą zabudowy pomocniczej.

§ 8. 1. Nakazuje się stosować:

1) dla elewacji budynków:

a) cegły licowe, ceramiczne materiały licowe, beton licowy, kamień naturalny i konglomeraty, systemy elewacyjne z płyt, elementy stalowe, drewno, szkło, z jednoczesnym zakazem zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, płyt warstwowych z blachy oraz blach trapezowych,

b) tynki,

c) kolorystykę nie kontrastującą z otaczającą zabudową;

2) dla pokryć dachowych budynków: dachówkę, łupek, blachy płaskie, blachy dachówkowe, w tonacjach: naturalnej czerwieni, brązów, szarości, czerni oraz barwy własnej, ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów o spadkach poniżej 15 stopni.

2. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 1 zasad, w odniesieniu do budynków zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu: P1, P2, W, G, C, O.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej:

1) będących indywidualnymi budowlami:

a) zakaz lokalizacji wolno stojących szyldów i reklam o powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup> w granicach tere-nów ZP1, ZC oraz stref: SK1, SK2, zakaz nie dotyczy słupów ogłoszeniowych,

b) zakaz lokalizacji wolno stojących szyldów i reklam o powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w granicach stref: SK3 do SK6, SE,

c) wyklucza się reklamy wolno stojące w granicach całych działek zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz w granicach części działek, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznej i elewacjami zabytków nieruchomości objętych ochroną z mocy planu,

d) w przypadku zestawienia wielu reklam najemców i użytkowników obiektów lub działek, obowiązuje nakaz zharmonizowanej, uszeregowanej prezentacji,

e) zakaz lokalizacji w szpalerach drzew i na drzewach,

f) zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych, urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący osłepienie lub wprowadzenie w błąd uczestników ruchu w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 8 oznaczonej w planie symbolami 01KDGP, 02KDGP, 03KDGP, projektowanej obwodnicy oznaczonej w planie symbolami 04KDG, 04KDG, 06KDG oraz w ich pobliżu to jest w pasie 50 metrów od linii rozgraniczających drogę;

2) umieszczanych na budynkach lub na innych budowlach:

a) dostosowanie gabarytów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi, z uwzględnieniem nie przesłaniania ornamentu i detalu architektonicznego,

b) zakaz przekrywania nośnikami reklamowymi powyżej 35% powierzchni elewacji eksponowanych budynków, zakaz nie dotyczy ścian szczytowych,

c) dopuszcza się lokalizację na dachach znaków firmowych wyłącznie w formie poziomego pasa z liter lub znaków graficznych o wysokości do 1,5 m dla budynków o wysokości gzymsu lub okapu do 12 m i 2,5 m dla budynków o wysokości gzymsu lub okapu powyżej 12 m, dopuszczenie nie dotyczy terenów położonych w granicy stref: SK1, SE,

d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach, balustradach zewnętrznych, z wyłączeniem własnych znaków firmowych użytkowników obiektów,

e) w przypadku zestawienia wielu reklam na jednej elewacji, obowiązuje nakaz zharmonizowanej, uszeregowanej prezentacji; reklamy umieszczone w pasie powinny tworzyć uporządkowaną linię.

2. Ustalenia ust.1 nie obowiązują w odniesieniu do lokalizacji nośników reklamowych i informacyjnych związanych z krótkoterminowymi zdarzeniami mającymi charakter publiczny, informującymi o działalności organów miasta, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź związanymi z wydarzeniami społecznymi, sportowymi, kulturalnymi i religijnymi.

3. Ustalenia ust.1 nie obowiązują w odniesieniu do nośników reklamowych i informacyjnych, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia. W przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji, ustalenia ust.1 zaczynają obowiązywać.

§ 10. 1. Ustala się następujące warunki dotyczące lokalizacji na budynkach nowych instalacji i urządzeń technicznych, takich jak: klimatyzatory, wentylatory:

1) zakaz umieszczania urządzeń technicznych, w tym kanałów wentylacyjnych i spalinowych w miejscach widocznych na elewacjach eksponowanych, obejmuje strefy SK1 i SK2 oraz budynki historyczne;

2) dopuszczenie nadbudowy na obiekcie urządzeń technicznych do wysokości powyżej 2,5 m od najwyższego punktu budynku, z jednoczesnym zastosowaniem przesłon wizualnych od strony przestrzeni publicznych, przy czym na dachach skośnych powyżej 30 st dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych wyłącznie na pości dachu od strony wnętrza terenu; dopuszczenie nie obowiązuje w granicach stref SK1, SK2, SE.

2. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 1 zasad, w odniesieniu do budynków zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu: P1, P2, W, G, C, O, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony środowiska obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z budową, przebudową i remontem: dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, gospodarki odpadami, z zastrzeżeniem dotrzymania ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu; zakaz nie obejmuje terenów o przeznaczeniach P1, P2, O, C, z wyłączeniem terenów, w których określono indywidualne zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, ujęte pod tabelami w par. 61;

2) zakaz lokalizacji w granicach terenów mieszkaniowych o przeznaczeniu MU1, MU2, MW1, MW2, MW3, MN1, MN2, MN3 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z budową, przebudową i remontem: zabudowy mieszkaniowej, dróg, obiektów mostowych, garaży i parkingów samochodowych, obiektów sportowych, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, budowli przeciwpowodziowych; zakaz nie obejmuje terenów, w których określono indywidualne zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, ujęte pod tabelami w par. 61;

3) ponadto dopuszcza się w granicach terenów o przeznaczeniu MN2 i MN3 realizację: stacji obsługi lub remontowej sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, stałych pól kempingowych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, przekraczających standardy ochrony środowiska i oddziałujących poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, w szczególności w zakresie: emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, określonych przepisami odrębnymi;

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) nakaz spełnienia normatywów w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń;

2) nakaz stosowania paliw o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii, gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.

3. W zakresie ochrony wód i gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki wodnej i ściekowej oraz wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z zapisami § 15 ust. 3 i 4;
- 2) nakaz prowadzenia zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi, produkcyjnymi i niebezpiecznymi, zgodnie z zapisami § 16;
- 3) sposób odprowadzenia wód gruntowych i opadowych z terenu inwestycji nie może pogorszyć stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 4) na terenach przedsięwzięć takich jak: stacje paliw płynnych, bazy transportowe, składy i magazyny, tereny produkcyjne, obowiązuje nakaz uszczelnienia powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi oraz zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń do gruntu;
- 5) gromadzenie i przechowywanie nawozów organicznych i mineralnych, pasz kiszonkowych oraz środków ochrony roślin należy prowadzić uniemożliwiając ich przenikanie do gruntu;
- 6) naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych.

#### 4. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny:

[...]

d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu: MU1, MU2, MW2,

e) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do których w planie należą tereny o symbolu UO,

f) zabudowy zamieszkania zbiorowego, do których w planie należą tereny o symbolu MB1,

[...]

- 2) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, w trybie przepisów odrębnych.

#### 5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejących parków, skwerów i zieleńców oraz zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej położonej w granicach terenów o innych przeznaczeniach;

- 2) ochronę istniejących szpalerów i alei drzew stanowiących charakterystyczne elementy krajobrazu, z nakazem uzupełnienia lub wymiany drzew zdegradowanych pod względem biologicznym;

- 3) przy dokonywaniu nasadzeń drzew i krzewów, obowiązuje nakaz stosowania gatunków rodzimych, reprezentowanych powszechnie w lokalnych siedliskach przyrodniczych, nie dotyczy układów zieleni kompozycyjnej.

6. W zakresie ochrony przed awariami obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.



7. Dla wszystkich terenów i działek niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń, obowiązującymi dla nich w zakresie ochrony środowiska są wymogi przepisów odrębnych.

## Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Plan wyznacza tereny podstawowego układu komunikacyjnego, do którego należą drogi lub ich fragmenty: 01KDGP, 02KDGP, 03KDGP, 04KDG, 05KDG, 06KDG, 07KDG, 08KDG, 09KDG - ul. Kamieniecka, 10KDG - ul. Ziębicka.

2. Plan wyznacza tereny uzupełniającego układu komunikacyjnego, do którego należą drogi lub ich fragmenty: 1.1KDG - ul. Legnicka, 1.2KDG, 1.3KDG, 1.4KDZ - ul. Wrocławska, 1.5KDZ - ul. Strzelińska, 1.6KDZ, 1.7aKDL - ul. Powstańców Warszawy, 1.7bKDL - ul. Powstańców Warszawy, 81.8KDZ, 1.9KDG - ul. Ziębicka, 1.10KDG - ul. Kamieniecka, 1.11KDZ - ul. Kłodzka, 1.12KDL - ul. 1 Maja, 1.13KDL - ul. Grunwaldzka, ul. Kościuszki, ul. Batalionów Chłopskich, ul. Bohaterów Getta, 1.14KDL - ul. Sienkiewicza, 1.15KDL - ul. Ziębicka, ul. Proletariatyków, ul. Dolnośląska, 1.16KDL, 1.17KDL - ul. Cukrownicza.

3. Plan wyznacza tereny obsługowego układu komunikacyjnego, do których zalicza się pozostałe tereny dróg, komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oraz placów miejskich nie wymienione w ust. 1 i 2.

§ 13. 1. Dla wszystkich terenów komunikacji o symbolach: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP, KDX, niezależnie od ich klasy technicznej, ustala się:

- 1) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających;
- 2) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń itp. elementów zagospodarowania;
- 3) nakaz ochrony, położonych w liniach rozgraniczających drogi obiektów kultury materialnej, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne;
- 4) dopuszcza się wykonanie prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących, w celu zapewnienia ich ciągłości.

2. Wskazuje się lokalizację głównych tras rowerowych wyznaczonych graficznie na rysunku planu jako dopuszczenie towarzyszące w granicach terenu. Dopuszcza się korektę przebiegu z zachowaniem ciągłości tras.

§ 14. 1. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia, plan ustala następujące zasady bilansowania potrzeb parkingowych:

- 1) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, potrzeby parkingowe winny być bilansowane w ich granicach, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów dróg oraz na parkingach ogólnodostępnych;
- 2) powyższe dopuszczenie dotyczy również działek, na których planowana jest rozbudowa w rzucie istniejących obiektów, nie odnosi się natomiast do przypadków budowy nowych samodzielnych budynków na działkach już zabudowanych;
- 3) na działkach niezabudowanych lub działkach, które staną się niezabudowane w dniu wejścia w życie planu, dla wszystkich nowych budynków od dnia wejścia w życie planu obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt. 4 i 5;

4) dla działek o przeznaczeniach podstawowych UA, UK, UO, UZ, położonych w zasięgu stref o symbolu SK1 i SK2, dopuszcza się możliwość:

a) bilansowania wymaganych miejsc parkingowych w parkingach przyulicznych i ogólnodostępnych,

b) przyjmowania innych większych wskaźników jeśli rozwiązanie to wynika ze specyfiki funkcji i zostanie jednoznacznie potwierdzone w przyszłym projekcie budowlanym;

5) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczającej ilości miejsc parkingowych na działce do-puszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej dla realizacji konkretnej inwestycji ilości miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, z zastrzeżeniem posiadania prawa do dysponowania nieruchomością.

2. Ustala się stosowanie dla poszczególnych przeznaczeń następujących wskaźników parkingowych:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla jednego lokalu mieszkalnego i co najmniej 1 miejsca parkingowego dla każdego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

2) dla terenów zabudowy usługowej - UU, UK, UA, UO, w tym zlokalizowanej w zabudowie śródmiejskiej MU1, MU2, lokalizacja co najmniej:

a) 2 miejsc parkingowych dla powierzchni użytkowej podstawowej do 60 m<sup>2</sup>,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;

[...]

5) dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego usługowego - MB1, lokalizacja w granicach działki co najmniej 3 miejsc parkingowych na 10 łózek;

[...]

10) nie wymienione powyżej z nazwy, występujące w uchwale planu i dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem przeznaczenia, w przypadku realizacji dopuszczonej planem zabudowy kubaturowej, wymagają zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego w granicach działki na której są położone.

## Rozdział 6

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, obiektów technologicznych i inżynierskich oraz urządzeń i instalacji, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt. 9, które położone są w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu, w tym w terenach drogowych.

2. Dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających tereny dróg, tereny komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, tereny placów miejskich dla realizacji elementów infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;



2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich utrzymanie i realizację poza ww. liniami pod warunkiem, iż planowane przebiegi – trasy lub lokalizacje nie są kolizyjne dla tych terenów i nie naruszone będą pozostałe ustalenia planu;

3) dopuszcza się wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne i nie naruszone będą pozostałe ustalenia planu;

4) przebiegi sieci, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

5) budowy, przebudowy i remonty systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;

6) w przypadku planowania prac związanych z przebudową istniejących lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy ochronne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dla istniejących i planowanych sieci, dla których w planie wyznacza się graficznie zasięgi stref ochronnych i stref obsługi technicznej, w których obowiązuje ograniczenie prawa swobodnego dysponowania terenem w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w przypadku likwidacji lub przebudowy, w tym zmiany trasy, w efekcie czego nastąpi zniesienie lub zmniejszenie zasięgu strefy potwierdzone przez dysponenta sieci dopuszcza się zagospodarowanie pozyskanych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zagwarantowanie dostawy wody z miejskiego systemu wodociągowego poprzez istniejącą i nowo projektowaną sieć rozdzielczą;

2) dopuszczenie użytkowania studni – lokalnie, pod warunkiem przydatności ujęć dla celów bytowo – komunalnych;

3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów lub innych indywidualnych źródeł, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji odpowiednio: sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z uwzględnieniem dopuszczeń;

2) zakaz odprowadzania i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych, ustalenie obowiązuje tylko nowe przedsięwzięcia zlokalizowane w zasięgu zrealizowanego systemu sieci kanalizacyjnej;

3) dopuszczenie realizacji w terenach poza zasięgiem systemu sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej, oczyszczalni indywidualnych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do kanalizacji, po uprzednim ich podczyszczeniu jeżeli wynika to z przepisów odrębnych;

5) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych do odbiornika z powierzchni terenów narażonych na zanieczyszczenie, w tym zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi, poprzez szczelny, otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny, po uprzednim ich oczyszczeniu do wymaganych parametrów;

6) wody opadowe i roztopowe z powierzchni nie wymienionych w pkt. 5 należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiorników powierzchniowych lub rozprowadzania po nieruchomości w sposób niepowodujący zalewania nieruchomości sąsiednich, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej istniejącej i projektowanej, rozbudowywanej w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców;

2) sukcesywna rozbudowa ziemnych linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) lokalizacja nowych stacji transformatorowych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, wykonywanych jako wbudowane lub obiekty wolno stojące na wydzielonych działkach z zagwarantowaniem dojazdu;

4) konieczność pełnej ochrony przed niekorzystnym wpływem oddziaływania elektromagnetycznego,

5) dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej, nakaz zachowania stref obsługi technicznej, o zasięgu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w wyznaczonych i nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu strefach obsługi technicznej obowiązuje:

a) zakaz wznoszenia w strefie technicznej linii 200 kV i 400 kV obiektów i urządzeń, z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej,

b) zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi z dopuszczeniem odstępstw w przypadkach szczególnych związanych z istniejącym zagospodarowaniem,

c) dopuszczenie lokalizacji innych budynków, obiektów budowlanych i urządzeń, w tym infrastruktury technicznej;

d) zakaz składowania i magazynowania,

7) zgodnie z przepisami odrębnymi, dla linii elektroenergetycznych napowietrznych obowiązują wskazane na rysunku planu strefy obsługi technicznej:

a) dla linii 15 kV o szerokości 16 m, tj. po 8 m od osi linii,

b) dla linii 110 kV, obejmującą obszar zlokalizowany bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu o szerokości 15 m od skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach,

c) dla linii 220 kV o szerokości 80 m, tj. po 40 m od skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach,

d) dla projektowanej linii 400 kV o szerokości 80 m, tj. po 40 m od skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zagwarantowanie dostawy gazu z istniejącej i rozbudowywanej rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) dla istniejących i projektowanych urządzeń gazowniczych, nakaz zachowania stref kontrolowanych o zasięgu uzależnionym od roku ich budowy oraz przepisów, w trybie których urządzenia zostały wykonane;
- 3) w wyznaczonych i nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu strefach kontrolowanych obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz lokalizowania stałych składów i magazynów,
  - c) zakaz realizacji w zasięgu strefy zamierzeń inwestycyjnych mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m, tj. po 2 m od osi gazociągu, dopuszczenie zagospodarowania terenu zielenią niską,
  - e) dopuszczenie lokalizacji sieci podziemnego uzbrojenia technicznego oraz innych obiektów w strefie kontrolowanej na warunkach wydanych przez operatora sieci,
  - f) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, ustalenie dotyczy sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 i DN 300 oraz odgałęzienia do stacji redukcyjno-pomiarowej wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną o szerokości 30 m, tj. po 15 m od gazociągu w obie strony.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z istniejących i projektowanych lokalnych kotłowni, indywidualnych źródeł ciepła, w oparciu o różne paliwa, poprzez stosowanie ekologicznych urządzeń i technologii o dużej sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%, które minimalizują wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;

8. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) zagwarantowanie obsługi telekomunikacyjnej poprzez istniejący i rozbudowywany system sieci i urządzeń teletechnicznych;
- 2) nakaz wkomponowania nowych urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji w otaczający krajobraz;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych.

9. Utrzymuje się istniejące i dopuszcza realizację nowych sieci innych, takich jak: telewizja kablowa, alarmowa, internetowa, realizowanych w trybie przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg selektywnego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem: odpadów niebezpiecznych, odpadów wielkogabarytowych, gruzu i odpadów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i regulacjami administracyjnymi;
- 2) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania odpadów, za wyjątkiem terenów o symbolach: P1, P2, W, C, O;



- 3) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów z działalności gospodarczej w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach;
- 4) dopuszczenie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów we własnych instalacjach, na podstawie stosownych zezwoleń;
- 5) nakaz wyposażenia terenów komunikacji pieszej oraz terenów zieleni urządzonej w urzędzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji.

[...]

## Rozdział 8

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. W obszarze objętym planem występują następujące tereny zaliczane do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy i przepisów odrębnych. Są to istniejące i projektowane tereny:

- 1) komunikacji - drogi publiczne o symbolach: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, istniejące drogi wewnętrzne ogólnodostępne KDW;
- 2) komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, placów miejskich o symbolu KDP, KDX, takie jak: place, skwery, ścieżki, ciągi pieszo-jezdne;
- 3) zieleni urządzonej o symbolu ZP1, takie jak: parki, zieleńce i inne ogólnodostępne założenia zieleni ogólnomiejskiej.

2. W granicach przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zagospodarowania okazjonalnego i sezonowego, w tym obiektów tymczasowych, takich jak: namiotów, kramów, wiat handlowych i gastronomicznych, sezonowych ogródków gastronomicznych, estrad, w terenach i przeznaczeniach wskazanych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie realizacji elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji reklam i elementów informacji wizualnej, na warunkach podanych w § 9.

## Rozdział 9

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. W obszarze objętym planem obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych, takich jak: namiotów, kiosków, wiat handlowych i gastronomicznych, sezonowych ogródków gastronomicznych, estrad związanych z imprezami okazjonalnymi i sezonowymi;
- 3) tymczasowych reklam i elementów informacji wizualnej, na warunkach podanych w § 8;

4) tymczasowych parkingów terenowych oraz wiat i obiektów stróżówek na parkingach strzeżonych.

## Rozdział 11

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. 1. Dla terenów o symbolach MU1, MU2, MW1, MW2, MW3, MN1, MN2, MN3, MB1, UU, UA, UP, P1, P2, RU ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

2. Dla terenów o symbolach MB2, UK, UO, UZ, UD, UT, US1, US2, G, C, O ustala się stawkę 20% stanowiącą podstawę do ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

3. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 5%, stanowiącą podstawę do ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

## DZIAŁ III

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA WYDZIELONYCH STREF I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

[...]

## Rozdział 13

Strefy i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### **UWAGA:**

Wskazana działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej SK1 oraz strefie SA0-strefa obserwacji archeologicznej. Ustalenia uwarunkowań na podstawie przepisów odrębnych SA0.

### **W granicach działki nr 44, AM-22, obręb Centrum znajduje się:**

- obiekt, który został oznaczony na rysunku planu: 226z. Przedmiotowy obiekt został ujęty w „wykazie zabytków nieruchomych objętych ochroną z mocy planu”, rodzaj obiektu: dom mieszkalny, obiekt: dom mieszkalny, ulica: Krzywa, nr policyjny:9, datowanie: pocz. XX.
- obiekt, który został oznaczony na rysunku planu: 10r. Przedmiotowy obiekt został ujęty w „wykazie obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych”, rodzaj obiektu: publiczne, obiekt: Szkoła Podstawowa nr 1, ulica: Krzywa, nr policyjny: 9, 11, nr rejestru: 1878, data: 1966.10.15.

§ 23. 1. W planie, z uwagi na wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się obiekty zabytkowe oznaczone symbolem „r” wpisane do rejestru zabytków nieruchomych wyszczególnione w załączniku tabelarycznym nr I. Dla obiektów oznaczonych symbolem „r” oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) obowiązuje ochrona z mocy prawa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania działki obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy pomocniczej od strony przestrzeni publicznych;

14) nakazuje się realizację nowej zabudowy oraz rewitalizację istniejącej zabudowy niehistorycznej przy użyciu materiałów wykończeniowych o wysokiej jakości to jest kamienia, cegły, tynku, dachówki ceramicznej w naturalnym kolorze;

[...]

9. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej oznaczoną symbolem „SA0”.

[...]

DZIAŁ IV  
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA  
Rozdział 16

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów nie będących terenami komunikacji

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu A6.43UO -**

[...]

§ 34. 1. Zabudowa usługowa o symbolach:

1) UO – podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa oświaty, w tym: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkolnictwo ponadgimnazjalne i wyższe, publiczne i niepubliczne oraz szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, ośrodki badawcze wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu;

[...]

2. Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące dla wszystkich lub wskazanych przeznaczeń:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry: procent terenów zabudowanych Pz, procent terenów biologicznie czynnych Pb, zgodnie z ustaleniami w kolumnie 4 i 5 w par. 61,

b) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami w kolumnie 6 w par. 61,

c) forma i spadki głównych połaci dachowych – indywidualne, o nachyleniach nie przekraczających 60 stopni, z dopuszczeniem dachów mansardowych,

d) wielkość i gabaryty działki winny gwarantować możliwość właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, do-staw, składowania odpadów;

2) Zakazy:

a) lokalizowania nowych budynków pomocniczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej w planie linii zabudowy,

b) lokalizacja samodzielnych obiektów handlowo-usługowych UU,

3) Dopuszczenia:

a) dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu, ustalone indywidualnie dla każdego terenu w kolumnie 3, w par. 61, z zastrzeżeniem, iż wielkość i gabaryty działki będą gwarantowały możliwość ich lokalizacji oraz właściwą obsługę w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,



b) lokalizacja w granicach działki, w budynkach usługowych UO, w budynkach do niego przybudowanych lub wolno stojących, przynależnych funkcji takich jak: MB1, MB2, UK, UZ, UA, UU,

c) lokalizacja w granicach działki, w budynkach usługowych UZ, w budynkach do niego przybudowanych lub wolno stojących, przynależnych funkcji takich jak: MB1, MB2, UO, UA, UU z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a),

d) zmiana przeznaczenia całości lub części terenu na przeznaczenia odpowiednio UZ i UO oraz UK, UA, w tym przypadku obowiązują ustalenia odpowiednio dla poszczególnych przeznaczeń,

e) zakaz, o którym mowa w pkt 2, lit. a) może nie obowiązywać w przypadku lokalizacji budynku pomocniczego w miejscu niewidocznym od strony przestrzeni publicznej, poprzez przesłonięcie budynkiem lub ogrodzeniem nieprzeziernym o wysokości nie mniejszej niż wysokość lokalizowanego.

[...]

## Rozdział 19

Przeznaczenia oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w poszczególnych jednostkach urbanistycznych

§ 60. 1. Plan w par. 61 w formie tabelarycznej ustala dla poszczególnych terenów indywidualnie przeznaczenia oraz zasady zagospodarowania położonych w ich granicach nieruchomości.

2. Ustalenia w formie tabelarycznej zawierają:

1) kolumna 1 - symbol terenu;

2) kolumna 2 - symbol przeznaczenia podstawowego;

3) kolumna 3 - symbol przeznaczenia dopuszczonego w granicach terenu;

4) kolumna 4 - maksymalny procent terenów zabudowanych;

5) kolumna 5 - minimalny procent terenów biologicznie czynnych;

6) kolumna 6 - wysokość zabudowy w granicach terenu określona za pomocą:

a) maksymalnej ilości kondygnacji naziemnych, np. 3K - przez co rozumie się budynek do 3 kondygnacji naziemnych,

b) przedziału wymaganej ilości kondygnacji naziemnych, np. 2 - 4K, przez co rozumie się budynek przeznaczenia podstawowego o wysokości od 2 do 4 kondygnacji naziemnych, wliczając poddasze użytkowe,

c) maksymalnej wysokości liczonej w metrach, np. 15M, przez co rozumie się obiekt budowlany do 15 m wysokości,

7) kolumna 7 - odesłanie do dodatkowych indywidualnych ustaleń zamieszczonych pod tabelami - symbol pkt. 2).

3. Plan w par. 61 pod tabelami, w formie dodatkowych ustaleń uszczegóławia zasady zagospodarowania i kształtowania form zabudowy dla terenów wymagających indywidualnych ustaleń.

§ 61. 6. Jednostka urbanistyczna A6:

1) szczegółowe ustalenia dla terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej:

SYMBOL TERENU	SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA W GRANICACH DZIAŁKI	SYMBOL DOPUSZCZONEGO PRZEZNACZENIA W GRANICACH TERENU	MAKSYMALNY PROCENT TERENÓW ZABUDOWANYCH Pz	MINIMALNY PROCENT TERENÓW BIOLOGICZNIE CZYNNYCH P <sub>b</sub>	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W GRANICACH TERENU	ODEŚLANIE DO DODATKOWYCH INDYWIDUALNYCH USTALEŃ
1	2	3	4	5	6	7
A6.43	UO	MU1, MB1	80	10	2-4K/16M	

[...]

Dodatkowe informacje:

- linia średniego napięcia- kablowa
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

z up. Burmistrza  
*Wojciech Jankowski*  
 Kierownik Wydziału Infrastruktury  
 i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Opłata za wypis (50 zł) i wyrys (0 zł) - 50 zł

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2016, poz. 1827) za wypisy i wyrisy ze studium i z planu zagospodarowania przestrzennego pobierana jest opłata skarbowa w wys.:

- 30 zł - wypis do 5 stron
- 50 zł - wypis powyżej 5 stron
- 20 zł – wyrys za każdą wchodzącą w skład wyrysu pełną lub rozpoczętą część odpowiadającą stronie formatu A4 (nie więcej niż 200 zł)

Sporządziła: Anna Serżysko, tel. 748165-354

*As*