

---

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBAŃ**

OBSZARU POŁOŻONEGO  
W ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA

**TEKST PLANU**

Zespół projektowy

Główny projektant: mgr inż. Witold Warczewski – nr ZOIU Z-155

Projektant: mgr inż. Przemysław M. Nowacki  
mgr inż. Agnieszka Małanka  
mgr inż. Małgorzata Bartyna

Dyrektor biura: mgr inż. arch. Jacek Więckowicz

## UCHWAŁA NR XXXVIII/285/2005

### RADY MIASTA LUBAŃ

Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2005

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XII/130/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 30 września 2003 roku Rada Miasta Lubań po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań uchwała co następuje :

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący **załącznik nr 2** do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący **załącznik nr 3** do uchwały,.

#### § 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 1 000,
- 5) **zadaniach celu publicznego** – rozumie się przez to inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację w obszarach przestrzeni publicznej – obszarach o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,
- 6) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 7) **funkcji podstawowej terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych,
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych obiektów budowlanych; linia ta nie może być przekroczona od strony drogi przez żaden element obiektów budowlanych,
- 10) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 11) **dostęp do drogi publicznej** – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną,
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
- 13) **wysokość budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji,
- 14) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędna terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
- 15) **kondygnacji** – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią; za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m,
- 16) **kondygnacji naziemnej** – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,
- 17) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 18) **powierzchni ogólnej zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię obiektu budowlanego mierzoną po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji naziemnych,
- 19) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych

- jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 20) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 21) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - rozumie się przez to sposób zabudowy, w którym na każdą działkę budowlaną przypada jedno mieszkanie,
  - 22) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków na działce budowlanej,
  - 23) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi:
    - a) oświaty,
    - b) zdrowia i opieki społecznej,
    - c) rekreacji i wypoczynku,
    - d) społeczno-kulturalne,
    - e) administracji publicznej,
    - f) organizacji społeczno-politycznych i religijnych,
    - g) inne mające charakter usług ogólnospołecznych,
  - 24) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
  - 25) **aktywnościach gospodarczych** - należy przez to rozumieć tereny na których zlokalizowane są usługi komercyjne i publiczne, działalności produkcyjne, bazy transportowe i przeładunkowe, składy i magazyny.

### § 3.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 15) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

### § 4

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

### § 5

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem.

- 1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
- 2) Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów.
- 3) Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest teren górniczy „Ksiegi I”.
- 4) Na obszarze objętym planem tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
- 5) Na obszarze objętym planem tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się.
- 6) Na obszarze objętym planem tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie wyznacza się.
- 7) Na obszarze objętym planem tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się.
- 8) Na obszarze objętym planem tereny zdegradowane nie występują.
- 9) Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych nie wyznacza się.
- 10) Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zmiany rzeźby terenu.
- 11) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach korektę linii rozgraniczających dróg o 3m w każdą stronę pod warunkiem zachowania minimalnych parametrów dróg i minimalnych odległości linii zabudowy.

2. Zasady sytuowania linii zabudowy obowiązujące na obszarze objętym planem.

- 1) W sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G) - 10 m w terenie zabudowanym i 20 m poza terenem zabudowanym,

- b) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10 m w terenie zabudowanym i 20 m poza terenem zabudowanym,
  - c) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8 m,
  - d) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 5 m,
  - e) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW - 5 m,
  - f) pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP i KDX - 5 m.
- 2) Na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z wytycznymi właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg.

## § 6

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:
  - 1) tereny usług zdrowia,
  - 2) tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej, nieurządzonej,
  - 3) tereny lasów,
  - 4) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego.
2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:
  - 1) ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) dopuszcza się grodenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej,
  - 3) obiekty budowlane zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się w całości lub części jako ogólnie niedostępne,
  - 4) obiekty i elementy infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej, z wyjątkiem dróg, ustala się jako ogólnie niedostępne.

## § 7

### **Zadania celu publicznego.**

Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:

- 1) tereny dróg KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), KDX,
- 2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej G, C,
- 3) tereny wód śródlądowych WS,
- 4) tereny usług UZ,
- 5) tereny ZP, ZI, ZN.

## § 8

### **Ogólne zasady oraz standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania i podziału terenów na działki budowlane.**

1. W zakresie dostępności działek na terenie objętym planem ustala się:
  - 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostępność do istniejącej, drogi publicznej klasy dojazdowej ewentualnie lokalnej,
  - 2) w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt.1, obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 4,5 m, łączących nowe działki z drogami publicznymi klasy dojazdowej lub lokalnej.
2. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem M, MNU, RM - 20 m,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
    - a) bliźniaczej - 16 m,
    - b) szeregowej - 6 m,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U, AG - 24 m.
3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
    - a) wolnostojącej - 800m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczej - 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem M, MNU, U, RM - 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MU - 1500 m<sup>2</sup>,
  - 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG - 2000 m<sup>2</sup>.

## § 9

### **Zasady ochrony środowiska kulturowego.**

1. Ogólne zasady ochrony
  - 1) Ustala się konieczność stosowania tradycyjnych technik i materiałów budowlanych przy remontach obiektów zabytkowych.
  - 2) Obiekty przeznaczone do rozbiórki, a znajdujące się w spisie konserwatorskim, wymagają wykonania zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków kart ewidencyjnych, które stanowiąc będą po likwidacji obiektu jedyną dokumentację o charakterze historyczno-konserwatorskim.
2. Strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej
  - 1) Na terenie objętym planem strefa „B” obejmuje obszar ograniczony ulicami Armii Krajowej i Łużyckiej.
  - 2) W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, podział działek, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
    - b) zaleca się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
    - c) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych, 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,
    - d) określa się wymóg uzgadniania ze służbą ochrony zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu,

- e) wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z służbą ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczących remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
  - f) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - g) zaleca się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,
  - h) zaleca się rezygnację z dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
  - i) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu (z wykluczeniem materiałów dochówkopodobnych),
  - j) w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
3. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 1) Strefa „OW” obejmuje obszar wokół następujących stanowisk archeologicznych:
    - a) stanowisko nr 48 – osada – późne średniowiecze,
    - b) stanowisko nr 49 – ślad osadnictwa - późne średniowiecze,
    - c) stanowisko nr 50 – osada - późne średniowiecze,
    - d) stanowisko nr 51 – osada - późne średniowiecze,
    - e) stanowisko nr 52 – ślad osadnictwa - późne średniowiecze,
    - f) stanowisko nr 60 – osada - późne średniowiecze,
    - g) stanowisko nr 61 – ślad osadnictwa – pradziej, osada - późne średniowiecze,
    - h) stanowisko nr 62 – osada - późne średniowiecze,
    - i) stanowisko nr 63 – osada - późne średniowiecze.
  - 2) Na obszarze strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione właściwym Urzędem Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim,
    - b) ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót,
    - c) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych, wykonywanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - d) bez uzgodnienia z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
  - 3) Na terenie miasta znajdują się następujące stanowiska archeologiczne bez określonej lokalizacji.:
    - a) stanowisko nr 1 – funkcja nieokreślona - mezolit,
    - b) stanowisko nr 2 – ślad osadnictwa – epoka kamienna,
    - c) stanowisko nr 3 – ślad osadnictwa – neolit,
    - d) stanowisko nr 4 – epoka brązu, haliszta, ovr, średniowiecze,
    - e) stanowisko nr 5 – cmentarzysko – epoka brązu III,
    - f) stanowisko nr 6 - cmentarzysko – epoka brązu III,
    - g) stanowisko nr 7 – funkcja nieokreślona - ślad osadnictwa,
    - h) stanowisko nr 8 – funkcja nieokreślona - OWR 364-455 NE,
    - i) stanowisko nr 9 – funkcja nieokreślona - wczesne średniowiecze,
    - j) stanowisko nr 10 – skarb – wczesne średniowiecze,
    - k) stanowisko nr 11 – funkcja nieokreślona - średniowiecze,
    - l) stanowisko nr 12 – funkcja nieokreślona - średniowiecze,
    - m) stanowisko nr 13 – osada – późne średniowiecze,
    - n) stanowisko nr 14 – osadnictwo miejskie - późne średniowiecze XIV-XV,
    - o) stanowisko nr 15 – studnia kamienna - późne średniowiecze XIV-XV,
    - p) stanowisko nr 16 – funkcja nieokreślona - cmentarzysko.
4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków architektury i budownictwa  
Wszelkie prace remontowe, modernizacje i rozbudowy obiektów ujętych w ewidencji wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
5. Obiekty ujęte w rejestrze zabytków  
Na obszarze objętym planem nie ma zlokalizowanych obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

## § 10

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz obiektów podlegających ochronie.**

1. Strefa zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody w Pisarzowicach.
  - 1) W obrębie strefy, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się zakaz:
    - a) lokalizacji nowych ujęć wody nie związanych z zaopatrzeniem w wodę z ujęcia w Pisarzowicach,
    - b) lokalizacji składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
    - c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
    - d) wydobywania kopalin,
    - e) lokalizacji zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt.
    - f) lokalizacji magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, rurociągów do ich transportu,
  - 2) Ustalenia zapisów zagospodarowania strefy oraz jej zasięgu mogą ulec zmianie w wyniku decyzji administracyjnych.
2. Użytki ekologiczne.
  - 1) Wyznacza się lokalizację, zgodnie z rysunkiem planu, następujących użytków ekologicznych:
    - a) użytek „Stara żwirownia i rozlewisko dopływu Lubawki”,
    - b) użytek „Łąka Storczyków”,
    - c) użytek „Dolina Gozdnicy”.
  - 2) Na obszarach użytków, zgodnie z przepisami szczególnymi, zakazuje się m.in.:
    - a) prowadzenia działań, szkodliwie wpływających na użytek ekologiczny,
    - b) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz zanieczyszczania wód,
    - c) usuwania, pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia elementów środowiska naturalnego (fauny i flory), za wyjątkiem prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem wartości chronionych,
    - d) zmiany stosunków wodnych,

- 
- e) grodzenia nieruchomości,
  - f) wznoszenia budowli naziemnych, z wyjątkiem obiektów mostowych związanych z ruchem kołowym i pieszym, napowietrznych linii infrastruktury technicznej, których budowa nie spowoduje znacznego pogorszenia jakości środowiska, przecięcia dróg migracji i poruszania się zwierząt,
  - g) eksploatacji surowców naturalnych, również w najbliższym sąsiedztwie użytków,
  - h) wprowadzania obcych gatunków drzew i krzewów.
- 3) Na obszarach użytków dopuszcza się:
- a) prowadzenie wszelkich prac związanych z utrzymaniem, pielęgnacją i unaturalnieniem użytków,
  - b) prowadzenie innych prac po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy użytku.
3. Cieki wodne
- 1) Wzdłuż cieków wodnych:
    - a) ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.
4. Strefa zagrożenia powodziowego.
- 1) Wyznaczono strefę zagrożenia powodziowego poprzez określenie zasięgu powodzi z 1997 roku. W obrębie terenów zalewowych:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - b) dopuszcza się realizację inwestycji nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem podniesienia terenu, zastosowania odpowiednich konstrukcji i uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.
5. Obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych - obowiązuje ochrona złoża bazaltu na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

## § 11

### Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
  - 1) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej,
  - 2) docelowo wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej należy usytuować pod ziemią; lokalizacja w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeniach publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami terenów; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci na innych terenach pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci i po uzgodnieniu z właścicielem terenu,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii energetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
  - 4) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych wyłącznie jako przeprawy przez cieki, zbiorniki wodne i inne przeszkody terenowe uniemożliwiające podziemne usytuowanie sieci,
  - 5) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają niezbędnych uzgodnień i uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych:
  - 1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych,
  - 2) ustala się realizację odprowadzania ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno - tłocznym,
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
  - 4) ustala się dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych,
  - 5) ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
  - 6) ustala się zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:
  - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących rowów melioracyjnych (za zgodą ich zarządcy),
  - 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej we własnym zakresie z wykorzystaniem separatorów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dla sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia dopuszcza się:
    - a) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,
    - b) modernizację istniejącej sieci gazowej,
    - c) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
  - 2) dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup> ustala się strefy ochronne wzdłuż osi gazociągu lub elementów technologicznych z następującymi zasadami zagospodarowania, zgodnie z przepisami szczególnymi:
    - a) szerokość strefy ochronnej wyznaczonej przez odległości podstawowe - 25 m licząc od gazociągu i elementów stacji do granicy terenu, zmniejszenie strefy zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - b) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską izolacyjną,

- 
- d) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
  - f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - g) dopuszcza się lokalizację parkingów w odległości 20 m licząc od gazociągu i elementów stacji do granicy terenu parkingu,
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
  - 4) dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągiem podwyższonego średniego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) zaopatrzenie w ciepło ze zcentralizowanego systemu ciepłowniczego,
    - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło,
    - 3) ustala się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania norm i przepisów szczególnych,
    - 4) w przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprawienie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.
  7. W zakresie przesyłowego krajowego systemu elektroenergetycznego:
    - 1) zachowuje się fragment istniejącej elektroenergetycznej dwutorowej linii WN 220 kV relacji Mikułowa - Świebodzice, wzdłuż której należy nadal przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach),
    - 2) dla terenu znajdującego się w granicach podanych wielkości obowiązują następujące ustalenia:
      - a) zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp. ), przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
      - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 roku „Elektroenergetyczne linie napowietrzne projektowanie i budowa.”; w tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,
    - 3) na terenie objętym planem nie przewiduje się nowych obiektów sieci przesyłowej z wyłączeniem punktu 4,
    - 4) dopuszcza się przebudowę dwutorowej linii o napięciu 220 k na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową wielonapięciową.
  8. W zakresie lokalnego zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E,
    - 2) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, o napięciu 110 kV, ze strefą ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 50 m (25 m od osi linii w obu kierunkach),
    - 3) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, o napięciu 20 kV, ze strefą ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 15 m (7,5 m od osi linii w obu kierunkach),
    - 4) dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości ograniczeń w użytkowaniu terenu obowiązują następujące ustalenia:
      - a) zabrania się lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
      - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wymagań Polskich Norm; w tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,
      - c) lokalizację dopuszczonych obiektów wyłącznie po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii,
    - 5) ustala się adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
    - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej,
    - 7) ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
    - 8) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających dróg i ulic z wyłączeniem jezdni,
    - 9) ustala się rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
  9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
    - 1) ustala się możliwość rozbudowy linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic z wyłączeniem jezdni,
    - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych, np. radiolinia,
    - 3) ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,
    - 4) dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem naturalnych wniesień lub istniejących, budowlanych dominant.
  10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
    - 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
    - 2) ustala się wyznaczyć miejsca segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.
-

---

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 12

#### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

1. Tereny o symbolach kolejno od 1 M1 do 1 M4.
    - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa mieszana jedno- i wielorodzinna
    - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
      - a) usługi nieuciążliwe wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
      - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
      - c) zieleń urządzona.
    - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek nowych obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
      - b) usługi wyłącznie jako adaptacje istniejącej zabudowy,
      - c) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
      - d) dopuszcza się stosowanie garaży wolnostojących w zabudowie wielorodzinnej, garaży wolnostojących lub wbudowanych w zabudowie jednorodzinnej,
      - e) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4, oraz w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
    - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
      - b) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
      - c) w przypadku adaptacji budynku na cele usługowe ustala się utrzymanie dotychczasowej wysokości zabudowy, dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń urządzona, itp.),
      - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
      - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - g) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.
  2. Tereny o symbolach kolejno od 1 MN1 do 1 MN9.
    - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
    - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
      - a) usługi nieuciążliwe wbudowane, dobudowane lub wolnostojące - maksymalnie do 80 % powierzchni użytkowej budynku,
      - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
      - c) zieleń urządzona.
    - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
      - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
      - c) dopuszcza się stosowanie garaży wbudowanych,
      - d) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4, oraz w przypadku lokalizacji usługowej funkcji towarzyszącej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
    - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
      - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
      - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.
  3. Tereny o symbolach kolejno od 2 MN1 do 2 MN9.
    - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
-



- 
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe wbudowane – maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynku,
    - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
    - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
    - c) dopuszcza się stosowanie garaży wbudowanych,
    - d) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy gospodarczej,
    - e) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4, oraz w przypadku lokalizacji usługowej funkcji towarzyszącej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
    - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połąci dachowych,
    - e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.
4. Tereny o symbolach kolejno od 1 MNU1 do 1 MNU9.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o charakterze jednorodziennym.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna
    - b) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
    - b) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
    - c) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4
    - d) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połąci dachowych,
    - e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.
5. Tereny o symbolach kolejno od 1 MU1 do 1 MU2.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych o charakterze wielorodziennym.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - b) place zabaw, obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek nowych obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
    - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
    - c) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych,
    - d) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
-

- 
- b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych 35°- 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - e) od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się stosowania nowych ogrodzeń, w przypadku modernizacji istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych parametrów ogrodzeń, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.
6. Teren o symbolu 2 MU1.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych o charakterze wielorodzinnym.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - b) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek nowych obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
    - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
    - c) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych,
    - d) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych 35°- 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - e) od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się stosowania nowych ogrodzeń, w przypadku modernizacji istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych parametrów ogrodzeń, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.
7. Tereny o symbolach kolejno od 1 MW1 do 1 MW3.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe wbudowane – maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynku,
    - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - c) place zabaw, obiekty małej architektury,
    - d) zieleń urządzona.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
    - b) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - c) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35° do 45°, °, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych
    - e) od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się stosowania nowych ogrodzeń, w przypadku modernizacji istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych parametrów ogrodzeń, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.
8. Tereny o symbolach kolejno od 1 U1 do 1 U6.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach.
  - 2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
    - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) lokale mieszkalne.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
-

- 
- a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
  - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - d) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
  - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 pkt.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
  - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, itp.),
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - d) dopuszcza się stosowanie w nowoprojektowanych budynkach dachów płaskich, lub połaci dachowych wielospadowych do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - e) od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się stosowania nowych ogrodzeń, w przypadku modernizacji istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych parametrów ogrodzeń, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.
9. Teren o symbolu 1 UZ1
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny usług zdrowia na działkach wydzielonych.
  - 2) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
    - b) lokale mieszkalne,
    - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - d) urządzenia towarzyszące,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) lokale mieszkalne.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
    - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    - d) dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych,
    - e) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów obsługujących funkcję, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
    - f) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 20 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
    - d) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich, lub połaci dachowych wielospadowych do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych.
    - e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.
10. Tereny o symbolach kolejno od 1 R1 do 1 R18.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - uprawy polowe, łąki i pastwiska.
  - 2) Ustala się zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieków wodnych,
    - c) składowania odpadów bytowo-gospodarczych i produktów ropopochodnych,
    - d) lokalizacji grzebalisk dla zwierząt.
  - 3) Dopuszcza się:
    - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości od 5 do 8 m,
    - b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
    - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
    - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
11. Tereny o symbolach kolejno od 2 R1 do 2 R7.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - łąki i pastwiska.
  - 2) Ustala się zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
-

- 
- b) wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieków wodnych,
  - c) składowania odpadów bytowo-gospodarczych i produktów ropopochodnych,
  - d) lokalizacji grzebalisk dla zwierząt,
  - e) zalesiania gruntów rolnych,
  - f) lokalizacji zbiorników wodnych.
- 3) Dopuszcza się:
- a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości od 5 do 8 m,
  - b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).
12. Tereny o symbolach kolejno od 1 RM1 do 1 RM14.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i zabudowy gospodarczej.
  - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się zakaz intensywnej produkcji rolnej,
    - b) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcje usługowe związane z obsługą rolnictwa, handlem i agroturystyką,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych niezwiązanych z produkcją rolną, obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
    - d) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży dla sprzętu rolniczego, samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
    - e) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem obiektów technicznych związanych z produkcją rolną (zbiorniki, silosy, itp.)
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.
13. Tereny o symbolach kolejno od 1 AG1 do 1 AG5.
- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczych.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, sieci uzbrojenia technicznego), zaplecze parkingowe i garażowe, oraz inne urządzenia i obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej,
    - b) zieleń urządzona z elementami małej architektury,
    - c) usługi turystyki,
    - d) lokale mieszkalne.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
    - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    - d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną,
    - e) dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
    - f) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 4,
    - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 .
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może 12 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2.
14. Tereny o symbolach kolejno od 1 ZL1 do 1 ZL7.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zadrzewień.
  - 2) Na terenach leśnych gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urzędowania lasów.
  - 3) Dopuszcza się możliwość częściowego wykorzystania kompleksów leśnych i zadrzewień do celów rekreacyjno - wypoczynkowych – wprowadzenie ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych.
15. Tereny o symbolach kolejno od 2 ZL1 do 2 ZL2.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny dolesień - przewidywanych do zalesienia.
-

- 
- 2) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
  - 3) Dopuszcza się możliwość częściowego wykorzystania kompleksów leśnych i zadrzewień do celów rekreacyjno - wypoczynkowych – wprowadzenie ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych.
  - 4) Do czasu wprowadzenia zalesień teren wykorzystywany w sposób dotychczasowy.
16. Tereny o symbolach kolejno od 1 ZP1 do 1 ZP5.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.
  - 2) Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
  - 3) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
  - 4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
  - 5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, plenerowych obiektów handlowych na potrzeby imprez masowych.
17. Tereny o symbolach kolejno od 1 ZD1 do 1 ZD2.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych.
  - 2) Dopuszcza się jednokondygnacyjną, niepodpiwniczoną zabudowę gospodarczo-mieszkaniową o maksymalnej powierzchni zabudowy 10m<sup>2</sup>.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych i pojazdów gospodarczych.
18. Tereny o symbolach kolejno od 1 ZN1 do 1 ZN5.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej.
  - 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - 3) Ustala się zakaz prowadzenia upraw rolnych.
19. Tereny o symbolach kolejno od 1 ZI1 do 1 ZI4.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej.
  - 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - 3) Zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską.
20. Tereny o symbolach kolejno od 1 WS1 do 1 WS9.
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny wód śródlądowych – cieki.
  - 2) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
21. Teren o symbolu 1 C
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń zaopatrzenia w ciepło.
  - 2) Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) Dopuszcza się lokalizacje:
    - a) nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów socjalnych i gospodarczych niezbędnych do prawidłowej obsługi ciepłowni, wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji.
    - b) dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) Teren wokół obiektów ciepłowni należy zagospodarować zielenią izolacyjną.
22. Teren o symbolu 1 G
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – na działkach wydzielonych
  - 2) Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) Dopuszcza się możliwość modernizacji i rozbudowę istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>0</sup>.

### § 13

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).
2. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem przebudowy drogi, poszerzenie jej linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami szczególnymi, za zgodą właściciela terenów przyległych.
3. Wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) teren o symbolu 1 KD(G) - droga główna.
    - a) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się szerokość jezdni 7,0m, na terenach zabudowanych 6,0 m,
    - c) dopuszcza się konieczność korekty łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
    - d) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
      - na terenach zabudowanych obustronnych, izolowanych od ruchu samochodowego, chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
      - obustronnych szpalerów zieleni wysokiej typu izolacyjnego,
      - stref środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w liniach rozgraniczających drogi,
      - wydzielonych, izolowanych od ruchu samochodowego, ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
      - obiektów małej architektury,
    - e) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających miejsc postojowych,

- f) zakazuje się wprowadzania nowych bezpośrednich wjazdów na drogi zbiorcze, obsługę pojedynczych nowych działek zorganizować od dróg klas niższych, warunki włączenia tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- g) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- h) skrzyżowania dróg zbiorczych należy dostosować do warunków skrzyżowania skanalizowanego z rezerwą pod pełną kanalizację z wydzieleniem lewo i prawoskrętów, oraz korekty osi wlotów pod kątem 90 stopni.
- 2) teren o symbolu 1 KD(Z) - droga zbiorcza.
- a) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- b) dopuszcza się szerokość jezdni 7,0m, na terenach zabudowanych 6,0 m,
- c) dopuszcza się konieczność korekty łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
- d) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- izolowanych od ruchu samochodowego, chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - obustronnych szpalerów zieleni wysokiej typu izolacyjnego, jako strefy środków ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego,
  - wydzielonych, izolowanych od ruchu samochodowego, ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
  - obiektów małej architektury,
- e) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi miejsc postojowych,
- f) zakazuje się wprowadzania nowych bezpośrednich wjazdów na drogi zbiorcze, obsługę pojedynczych nowych działek zorganizować od dróg klas niższych, warunki włączenia tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- g) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- h) skrzyżowania dróg zbiorczych należy dostosować do warunków skrzyżowania skanalizowanego z rezerwą pod pełną kanalizację z wydzieleniem lewo i prawoskrętów, oraz korekty osi wlotów pod kątem 90 stopni.
- 3) teren o symbolu 2 KD(Z) - droga zbiorcza.
- a) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się szerokość jezdni 7,0m, na terenach zabudowanych 6,0 m,
- c) dopuszcza się konieczność korekty łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
- d) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- na terenach zabudowanych obustronnych, izolowanych od ruchu samochodowego, chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - obustronnych szpalerów zieleni wysokiej typu izolacyjnego,
  - środków ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - obiektów małej architektury,
- e) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi miejsc postojowych,
- f) zakazuje się wprowadzania nowych bezpośrednich wjazdów na drogi zbiorcze, obsługę pojedynczych nowych działek zorganizować od dróg klas niższych, warunki włączenia tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- g) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- h) skrzyżowania dróg zbiorczych należy dostosować do warunków skrzyżowania skanalizowanego z rezerwą pod pełną kanalizację z wydzieleniem lewo i prawoskrętów, oraz korekty osi wlotów pod kątem 90 stopni.
- 4) tereny o symbolach kolejno od 1 KD(L)1 do 1 KD(L)2- droga lokalna.
- a) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających 15 – 20 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się szerokość jezdni 6,0 m,
- c) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- d) na terenach zabudowanych obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- e) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- wydzielonych ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub ścieżek pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
  - zieleni oraz elementów małej architektury, wraz z zabudową usługową o maksymalnej powierzchni zabudowy 10 m<sup>2</sup>,
  - stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
- f) dopuszcza się izolację ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.
- 5) teren o symbolu 1 KD(D)1 - droga dojazdowa.
- a) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających 6 – 10 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się szerokość jezdni 5,0 - 6,0 m,
- c) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- d) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- ścieżek pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
  - zieleni oraz elementów małej architektury,
  - stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
- e) dopuszcza się izolację ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.
- 6) tereny o symbolach kolejno od 2 KD(D)1 do 2 KD(D)8- droga dojazdowa.
- a) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających 8 – 12 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się szerokość jezdni 5,0 - 6,0 m,
- c) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- d) na terenach zabudowanych minimum jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- e) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:
- wydzielonych ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub ścieżek pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
  - zieleni oraz elementów małej architektury,
  - stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

- f) dopuszcza się izolację ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.
- 7) teren o symbolach kolejno od 1 KDW1 do 1 KDW11- drogi wewnętrzne niepubliczne drogi wewnętrzne niepubliczne - wśród zabudowy aktywności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, utwardzona, przystosowana do przejazdu pojazdów służb ratunkowych i obsługi komunalnej, zakończona placem manewrowym:
    - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
    - b) ustala się minimalną szerokość jezdni utwardzonej 6 m,
  - 8) teren o symbolach kolejno od 2 KDW1 do 2 KDW4- drogi wewnętrzne niepubliczne drogi wewnętrzne niepubliczne - wśród zabudowy aktywności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, utwardzona, przystosowana do przejazdu pojazdów służb ratunkowych i obsługi komunalnej, zakończona placem manewrowym:
    - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m,
    - b) ustala się minimalną szerokość jezdni utwardzonej 6 m,
  - 9) teren o symbolu 1KDX – ciągi piesze - wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej istniejącej i projektowanej, utwardzone, przystosowane do ruchu pieszego i rowerowego, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 1,5 m.
  - 10) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
    - a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
    - b) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
    - c) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam,
    - d) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
  - 11) Trasy rowerowe.
    - a) Oznaczone na rysunku planu ścieżki rowerowe są orientacyjne. Przy szczegółowym rozplanowaniu tras należy kierować się zasadą lokalizowania tras przy drogach o najmniejszym natężeniu ruchu i bezkolizyjnymi skrzyżowaniami z tymi drogami.
4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
- a) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe, w tym garaż,
  - b) inna niż jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - c) biura, urzędy - 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obiekty handlowe, gastronomiczne - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - f) obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - g) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - h) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - j) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe § 14**

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1) tereny nowo projektowanej zabudowy	30%,
2) tereny dróg publicznych KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), KDX	0%,
3) tereny zieleni o charakterze publicznym ZP, ZI, ZN	0%,
4) tereny wód śródlądowych WS	0%,
5) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej G, C,	0%,
6) tereny usług UZ	0%,
7) pozostałe tereny zainwestowane	0 %.
8) tereny stanowiące własność komunalną gminy	0 %.

### **§ 15**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

### **§ 16**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej