

**Projekt**

z dnia 23 maja 2017 r.  
Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia  
Śląskiego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie Stronie Śląskie miasto w Gminie Stronie Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego nr XLIX/376/14 z dnia 27 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stronie Śląskie miasto w Gminie Stronie Śląskie i po stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie przyjętego uchwałą nr XXXVII/292/13 z dnia 25 listopada 2013 roku r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Granicę obszaru objętego uchwałą określono na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stronie Śląskie miasto w Gminie Stronie Śląskie zwanego dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiący załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego mają znaczenie informacyjne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

- 2) obowiązujących liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, na których musi być usytuowana frontowa ściana zabudowy w min. 80% swojej długości; okapy, gzymsy, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 2m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jako dominujące na danym terenie zajmujące ponad połowę zabudowy działki;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 2m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, oraz zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem warunków ich sytuowania wskazanych w przepisach odrębnych;
- 6) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 7) nowej zabudowie/budynku/ogrodzeniu/działce - rozumie się przez to zabudowę/budynek/ogrodzenie/działkę lokalizowane/wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 8) istniejącej zabudowie/budynku/ogrodzeniu/działce - rozumie się przez to zabudowę/budynek/ogrodzenie/działkę lokalizowane/wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 9) obiektach towarzyszących - rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, ciągi piesze i rowerowe, małą architekturę, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, zieleń oraz ogrodzenia.

#### § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących na całym obszarze planu miejscowego;
- 3) ustala się utrzymanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachu i nachylenia połaci dachowych na wszystkich budynkach o wysokości powyżej 2,5 m w obrębie jednej działki budowlanej;
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie pokrycia, nachylenia połaci dachowych i kształtu dachu lub dopuszcza się zmianę z uwzględnieniem przepisów szczegółowych.
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży i ich zespołów w odległości mniejszej niż 10 m linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem KS;
- 6) ustala się, że wysokość masztów, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości budynku;
- 7) ustala się, że wysokość zabudowy w tym wolnostojących masztów i innych budowli nie będących obiektami liniowymi nie może przekraczać wysokości ustalonej dla budynków na poszczególnych terenach, z następującymi wyjątkami:
  - a) na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się wolnostojące maszty i wieże obserwacyjne związane z gospodarką leśną o wysokości nie przekraczającej 50 m,
  - b) na terenach kategorii „MP” dopuszcza się silosy o wysokości nie przekraczającej 20 m,
  - c) na terenach dróg, a także na innych terenach, na których nie dopuszcza się wznoszenia budynków, można lokalizować słupy podtrzymujące oświetlenie oraz inne elementy małej architektury o wysokości nie przekraczającej 10 m.
- 8) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
- 9) zakazuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

10) na terenach, na przeznaczonych pod zabudowę usługową dopuszcza się lokalizację stacji paliw na zasadach wynikających z przepisach odrębnych.

**§ 5.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik - Góry Bialskie” w granicach, którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) poza terenami PU, U, US, ZC, KS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ, KDW, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MP - jak terenów dla zabudowy zagrodowej,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) na terenach oznaczonych symbolami UZ - jak dla terenów szpitali w miastach,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami MW, UT - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,
  - f) na terenach oznaczonych symbolami MU, MWU, MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - g) na terenie oznaczonym symbolami US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą cały obszar opracowania, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miejscowości Stronie Śląskie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Goszów, w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego, na których obowiązują następujące wymogi:
  - a) nakazuje się zachować, odtworzyć i rewaloryzować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrza zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, materiałów oraz przy nawiązaniu historycznej zabudowy;
  - d) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiały okładzinowe elewacji,
  - e) nakazuje się zachowanie i odtworzenie historycznego układu zieleni wysokiej,
  - f) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - g) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - h) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów,
  - i) zakazuje się prowadzenia napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 3) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione poniżej i oznaczone na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

- z1– kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski i Św. Maternusa (nr rejestru 1979 z dnia 22 grudnia 1979r.);
- z2– kościół ewangelicki, ob. pomocniczy rzymskokatolicki p.w. Zmartwychwstania Pańskiego (nr rejestru 1339/WŁ z dnia 14 maja 1991 r.);
- z3– kaplica p.w. św. Onufrego (nr rejestru 1989 z dnia 22 grudnia 1971 r.);
- z4– dworzec kolejowy, pocz. XX w. (ul. Tadeusza Kościuszki 18, decyzja nr A/1234 z 27.05.2009 r.)

4) wskazuje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków wymienione poniżej, oznaczone na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

- 1– dwa domy mieszkalno gospodarcze, stodoła w zespole (ul. Polna 3);
- 2- dom mieszkalno gospodarczy (ul. Polna 14);
- 3- dom mieszkalno gospodarczy (ul. Polna 16);
- 4– dom mieszkalny (ul. Dolna 22);
- 5– dom mieszkalny (ul. Dolna 20);
- 6– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Dolna 18);
- 7– dom mieszkalny (ul. Turystyczna 1);
- 8– dom mieszkalny (ul. Turystyczna 3);
- 9 – magazyn w zespole dworca kolejowego (ul. Tadeusza Kościuszki 18)
- 10– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Dolna 13);
- 11 – dom mieszkalny (ul. Turystyczna 7);
- 12 - dom mieszkalny (ul. Dolna 27);
- 13 - dom mieszkalny (ul. Dolna 2);
- 14– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 13);
- 15- dom mieszkalny (ul. Polna 1)
- 16– wodociągowa wieża ciśnień w zespole dworca kolejowego (ul. Dolna 2);
- 17– dom mieszkalny (ul. Dolna 5);
- 18– dom mieszkalny (ul. Dolna 1);
- 19– ZSZ Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Tadeusza Kościuszki 20);
- 20– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 22);
- 21– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 17);
- 22– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 38);
- 23– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 34);
- 24– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 40);
- 25– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 25);
- 26– willa, ob. budynek administracyjny Strońskich Zakładów Kamienia Budowlanego (ul. Tadeusza Kościuszki 27);
- 27– dom mieszkalny, ob. apteka (ul. Tadeusza Kościuszki 44);
- 28– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 42);
- 29– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 29);
- 30– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 33);
- 31– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 35);
- 32– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 37);
- 33– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 5);
- 34– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 34);



- 35– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 32);
- 36– dom mieszkalno -gospodarczy(ul. Zielona 1);
- 37– budynek administracyjny w zespole Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Hutnicza 12);
- 38– remiza strażacka w zespole Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Hutnicza 12);
- 39– budynek produkcyjny w zespole Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Hutnicza 12);
- 40– budynek wytopu masy szklanej w zespole Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Hutnicza 12);
- 41– ujęcie wody w zespole Huty Szkła „Violetta” S.A. (ul. Hutnicza 12);
- 42– budynek magazynu w zespole Huty Szkła "Violetta"(ul. Hutnicza 12) - rozebrany ;
- 43– budynek wzorcowni w zespole Huty Szkła "Violetta" (ul. Hutnicza 12); - rozebrany;
- 44– budynek administracyjno-socjalny w zespole Huty Szkła "Violetta", (ul. Hutnicza 12)-rozebrany
- 45– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 16)
- 46– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 36);
- 47– dom mieszkalno gospodarczy(ul. Adama Mickiewicza 23);
- 48– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 31);
- 49– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 46);
- 50– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 33);
- 51– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Adama Mickiewicza 41);
- 52– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Adama Mickiewicza 50);
- 53– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 2);
- 53 – dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 2a);
- 54– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 1);
- 55– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 20);
- 56– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 6);
- 57– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 3);
- 58– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 5);
- 59– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 12);
- 60– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 16);
- 61– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 11);
- 62– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 25);
- 63– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 22);
- 64– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 24);
- 65– dom mieszkalny (ul. Polna 8);
- 66– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 48);
- 67– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 50);
- 68– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 39);
- 69– plebania (ul. Kościelna 6);
- 70– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 54);
- 71– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 41);
- 72– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 12);
- 73– dom mieszkalny (ul. Nadbrzeźna 10);
- 74– cmentarz przykościelny (ul. Kościelna);
- 75– kapliczka przybramowa przy kościele parafialnym (ul. Kościelna);

- 76– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 47);
- 77– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 49);
- 78– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 60);
- 79– dom mieszkalny (ul. Szkolna 2);
- 80– dom mieszkalny (ul. Szkolna 1);
- 81– dom mieszkalny (ul. Turystyczna 20);
- 82– dom mieszkalny (ul. Turystyczna 16);
- 83– stodoła w zespole (ul. Turystyczna 10);
- 84– stodoła (ul. Turystyczna 12);
- 85– dom mieszkalny (ul. Turystyczna 10);
- 86– stajnia w zespole (ul. Turystyczna 8);
- 87– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Turystyczna 8);
- 88– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Turystyczna 6);
- 89– dom mieszkalno gospodarczy (ul. Turystyczna 4);
- 90– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 53);
- 91– pałac, ob. Urząd Miasta i Gminy (ul. Tadeusza Kościuszki 55);
- 92– kapliczka słupowa (ul. Kościuszki/Sportowa);
- 93– cmentarz szpitalny (ul. Sportowa);
- 94– dom mieszkalny (ul. Sportowa 2);
- 95– dom mieszkalny (ul. Sportowa 1);
- 96– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 64);
- 97– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 66);
- 98– budynek gospodarczy z częścią mieszkalno gospodarczą (ul. Tadeusza Kościuszki 66);
- 99– dom mieszkalny (ul. Tadeusza Kościuszki 68);
- 100– dom mieszkalny (ul. Sudecka 2);
- 101- dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 9);
- 102- dom mieszkalny (ul. Dolna 3);
- 103- dom mieszkalny (ul. Dolna 16);
- 104- dom mieszkalny (ul. Dolna 19);
- 105 - dom mieszkalny, (ul. Tadeusza Kościuszki 46);
- 106- dom mieszkalny (ul. Dolna 4);
- 107 - dom mieszkalno- gospodarczy (ul. Górna 1);
- 108- dom mieszkalny (ul. Górna 3);
- 109 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 4)
- 110– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 15);
- 111 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 27);
- 112 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 29);
- 113 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 30);
- 114 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 32);
- 115 - dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 35);
- 116 - dom mieszkalny (ul. Kościelna 1);

- 118– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 37);
- 119– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 13);
- 120– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 19);
- 121- dom mieszkalno gospodarczy (ul. Polna 6);
- 122- dom mieszkalny (ul. Dolna 15);
- 123– dom mieszkalny (ul. Adama Mickiewicza 20);

5) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wskazanych w pkt 4 i rejestrze zabytków w pkt 3 oraz wskazanych na rysunku planu miejscowego, dla których:

- a) obowiązuje zachowanie obiektów, a wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- b) zakazuje się umieszczania na elewacjach ekspozycyjnych oraz posiadających detal architektoniczny elementów infrastruktury technicznej,
- c) nakazuje się zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- d) nakazuje się utrzymanie, a w przypadku zniszczenia, odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- e) nakazuje się zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
- f) zakazuje się docieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz o wartościach historycznych, artystycznych, naukowych,
- g) nakazuje się zharmonizowanie nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
- h) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
- i) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding” jako materiały okładzinowe elewacji,
- j) w przypadku rozebrania budynku, na jego działce budowlanej można wznieść budynek zgodny co do ukształtowania dachu i zdobień architektonicznych w elewacjach z rozebrany pierwowzorem i o wysokości nie przekraczającej wysokości pierwowzoru o więcej niż o 2 m, oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego.

6) Stanowiska archeologiczne przedstawione na rysunku planu miejscowego i oznaczone następującymi symbolami:

- 1) 1/1/9727 (śląd osadnictwa, średniowiecze);
- 2) 1/3/9727 (śląd osadnictwa, epoka kamienia).

7) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 6 i na rysunku planu, na terenie których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się tereny publiczne oznaczone symbolami 1ZC, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 1US, 2US, 3US, w granicach których:

- 1) dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem maksymalnie na 8 tygodni;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych.

**§ 8.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 450 m<sup>2</sup> ;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m ;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) wzdłuż terenów wód ustala się pas wolny od nowej zabudowy, o szerokości minimum 3m, chyba, że ustalenia szczegółowe lub linie zabudowy ustalone na rysunku planu miejscowego mówią inaczej;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych w pasach technicznych wyznaczonych na rysunku planu należy stosować ograniczenia w prowadzonych wynikające z przepisów odrębnych.
- 3) w zakresie sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazuje się na rysunku planu miejscowego tereny na których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q10% - raz na 10 lat;
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% - raz na 100 lat;
  - c) obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie Q0,2% - raz na 500 lat;
- 4) część terenów objętych planem znajdują się w zasięgu realizacji inwestycji przeciwpowodziowych wskazanych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1938).
- 5) wskazuje się strefę sanitarną od cmentarza o szerokości 50 m, dla której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym ciągów pieszych, dojazdów i podjazdów na całym obszarze planu miejscowego za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) w sytuacji lokalizacji elementów kołowej komunikacji wewnętrznej:
  - a) ustala się minimalną szerokość drogi na 6 m,
  - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który dla którego ustala się warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej D,
  - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,
- 3) ustala się, w całym obszarze objętym planem miejscowym, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 stanowisko na każde 2 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, magazynowych,
- 4) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska - jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100
- 5) miejsca do parkowania, realizować należy jako parkingi lub garaże.

**§ 11.1.** W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wszystkie nowe sieci w formie podziemnej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju obiektów towarzyszących zarówno w formie podziemnej jak i naziemnej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się lokalizacji własnych ujęć wody.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;

2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

1) dopuszcza się przebiegi dystrybucyjnych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji o zainstalowanej łącznej mocy elektrycznej do 40 kW oraz innych odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW;

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery w tym odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu melioracyjnego:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;

2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej powierzchni do 35 m<sup>2</sup>;

2) na terenach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych z urządzeniami towarzyszącymi;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,5;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,

b) 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych- maksymalnie 10 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 10 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m: od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 7) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 13. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej bez prawa do powiększania liczby mieszkań w poszczególnych budynkach;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 5% terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy- 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,8;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wolnostojącego,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego,
  - c) 400 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku w zabudowie zwartej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza lub uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych- maksymalnie 12 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 12 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z dopuszczeniem dachów mansardowych;

7) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i istniejącej zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MP, 2MP, 3MP, 4MP, 5MP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 4) na terenach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 10% terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%, ale nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> przez budynki inne niż związane wyłącznie z funkcją mieszkaniową;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,8;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego i budynku usługowego,
  - c) 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu bliźniaczego,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych– maksymalnie 9 m i maksymalnie 2 kondygnacje;
- 4) wysokość budynków- maksymalnie 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 6) dla istniejących budynków wyższych niż 12 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> , z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 8) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 15. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 12MU, 13MU, 14MU, 15MU, 16MU, 17MU, 18MU, 19MU, 20MU, 21MU, 22MU, 23MU, 24MU, 25MU, 26MU, 27MU, 28MU, 29MU, 30MU, 31MU, 32MU, 33MU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację działalności wytwórczej, innej niż usługowa na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) na terenach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) dopuszcza się wolnostojące zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 20% terenu;
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnej typu bliźniaczego,
    - c) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza lub uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje;
- 3) wysokość budynków– maksymalnie 15 m i maksymalnie 3 kondygnacje;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 15 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla zespołów garaży od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 8) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 16. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 9MWU, 10MWU, 11MWU, 12MWU, 13MWU, 14MWU, 15MWU, 16MWU, 17MWU**, dla których ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) dopuszcza się wolnostojące zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza lub uzupełnienie istniejącego ciągu zwartej zabudowy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 5 kondygnacji;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych– maksymalnie 19 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 19 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) długość elewacji nie może przekraczać 50 m; dotyczy to także łącznej długości elewacji zwartej zespołu budynków;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych dla zespołów garaży od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 9) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU, 9PU, 10PU, 11PU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) funkcja mieszkaniowa w zabudowie usługowej i produkcyjnej.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) ustala się lokalizację parkingów terenowych maksimum do 30% terenu;

- 2) dopuszcza się lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 10% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dopuszcza się zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej- 70%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego lub produkcyjnego;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków na terenach **1PU** - maksymalnie 15 m;
- 2) wysokość budynków na pozostałych terenach– maksymalnie 19 m;
- 3) dla istniejących budynków wyższych niż 15 m na terenie **1PU** i 19 m na pozostałych terenach, dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych od 0<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 5) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>o</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 18. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) funkcja mieszkaniowa w zabudowie usługowej i produkcyjnej;
  - c) dla terenu **13U** - zabudowa produkcyjna;

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dla terenu **13U** dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej, przemysłowej w tym baz, składów, magazynów, administracji;
- 3) dopuszcza się wolnostojące zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy– 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków na terenach **2U i 9U** - maksymalnie 19 m;
- 2) wysokość budynków na pozostałych terenach– maksymalnie 15m;
- 3) dla istniejących budynków wyższych niż 19 m na terenach **2U i 9U** oraz 15 m na pozostałych terenach, dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;

- 5) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 6) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 19. 1.** Wyznacza się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) funkcja mieszkaniowa w zabudowie usługowej;
  - c) zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizacji usług zdrowia, handlu i gastronomii;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 4) dopuszcza się lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku towarzyszące funkcji usługowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie **2UZ** należy zachować gabaryty istniejącego budynku w zasięgu podstawowej jego bryły, w tym ukształtowanie głównych połaci dachu, dopuszcza się przekształcenia jedynie w rejonie połączenia z nową dobudowywaną częścią istniejącego budynku;
- 2) wysokość budynków na terenach **5UT** - maksymalnie 19m;
- 3) wysokość budynków na pozostałych terenach - maksymalnie 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne;
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 19 m na terenie **5UT** i 15 m na pozostałych terenach, dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 7) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

**§ 20. 1.** Wyznacza się **tereny usług zdrowia**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1UZ, 2UZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa wielorodzinna,

c) zieleni urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) ustala się zagospodarowanie minimum 65% terenu przez lokalizację budynków usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) na terenie **2UZ** dopuszcza się wolnostojące zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 4) na terenie **1UZ** zakazuje się lokalizacji nowych garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie **2UZ** należy zachować gabaryty istniejącego budynku w zasięgu podstawowej jego bryły, w tym ukształtowanie głównych połaci dachu, dopuszcza się przekształcenia jedynie w rejonie połączenia z nową dobudowywaną częścią istniejącego budynku;
- 2) wysokość budynków na terenach **1UZ** - maksymalnie 19 m;
- 3) wysokość budynków na terenach **2UZ** - maksymalnie 25 m;
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 5) dla istniejących budynków wyższych niż 19 m na terenie **1UZ** i 25 m na terenie **2UZ**, dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40° do 45°, dla pozostałych budynków od 0° do 45°, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla zespołów garaży od 0° do 15°;
- 8) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym lub czarnym lub blacha miedziana.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 21. 1.** Wyznacza się **tereny usług oświaty**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1UO**, **2UO**, **3UO**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) funkcja mieszkalna w zabudowie usługowej,
  - b) usługi sportu i rekreacji,
  - c) zieleni urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszcza się wolnostojące zespoły garaży mieszczące co najmniej 5 stanowisk;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,0;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość nowych budynków usługowych– maksymalnie 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 3) dla istniejących budynków wyższych niż 15 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 5) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny obiektów sakralnych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1OS, 2OS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi oświaty,
  - b) funkcja mieszkalna,
  - c) zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) zakazuje się nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 10% terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) ustala się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się utrzymanie kątów nachylenia dachu oraz pokrycia dachu i koloru połaci dachowych;

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US, 2US, 3US**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleń urządzona;

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-socjalne;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii;
- 3) dopuszcza się obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne w tym boiska sportowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 30% terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży za wyjątkiem terenu **2US**

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,8;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków na terenie **2US** - maksymalnie 19 m;
- 2) wysokość budynków dla pozostałych terenów – maksymalnie 12 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7 m;
- 4) dla istniejących budynków wyższych niż 19 m na terenie **2US** i 12 m na pozostałych terenach dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości;
- 5) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów handlowych- 150 m<sup>2</sup>;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 7) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 24.** 1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1R, 2R, 3R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny użytkowane rolniczo.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy.

3. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 25.** 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się budowę nowych mostów i kładek i urządzeń hydrotechnicznych;

**§ 26.** 1. Wyznacza się **tereny suchego zbiornika przeciwpowodziowego**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1WSP, 2WSP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: suchy zbiornik przeciwpowodziowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) terenów użytkowanych rolniczo.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 10% terenu;

3. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 27.** 1. Wyznacza się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

3. Ustala się utrzymanie wysokości i gabarytów istniejącej zabudowy.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny ogródków działkowych**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogródki działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 20% terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy– 20%,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 16 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,4;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 1 kondygnacja,
- 2) wysokość budynków - maksymalnie 7 m;
- 3) dla istniejących budynków wyższych niż 7 m dopuszcza się utrzymanie wysokości i ustala się zakaz zwiększania wysokości.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny urządzeń związanych z gospodarką leśną**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZLU, 2ZLU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) lasy,
  - b) funkcja mieszkalna w obiektach związanych z gospodarką leśną.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i innych urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 2) dopuszcza się zalesienie;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe towarzyszące obiektom związanym z gospodarką leśną;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy– 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 2) wysokość budynków– maksymalnie 12 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m lub powierzchni mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> - od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 4) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

§ 30. 1. Wyznacza się **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie: lasy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 31. 1.** Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dla terenów **4ZP, 6ZP, 7ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP** zabudowa usługowa.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych na terenach **4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP**;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych do 10% terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy– 2%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,04;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków - maksymalnie 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 150 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków o wysokości powyżej 2,5 m od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla pozostałych budynków od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 4) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 32. 1.** Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1IT**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy– 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków - maksymalnie 12 m;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowych- od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

**§ 33. 1.** Wyznacza się **tereny kolejowe**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KK, 2KK**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z obsługą kolei;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.



2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów i garaży;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej– 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków– maksymalnie 12 m;
- 2) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 7m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych- od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 4) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

**§ 34. 1.** Wyznacza się **tereny parkingów i garaży**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS, 7KS, 8KS, 9KS, 10KS, 11KS, 12KS, 13KS, 14KS, 15KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi i garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.

2. W zakresie parametrów działek, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i innych obiektów gospodarczych i garaży wyłącznie na terenach, na których wskazują na to linie zabudowy wyznaczone na rysunku;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy– 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0 do 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość budynków– maksymalnie 7 m;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowych- od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) rodzaj pokrycia dachu dla budynków z dachami o kącie nachylenia powyżej 22<sup>0</sup>– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny, w kolorze ceglстым, czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 35. 1.** Wyznacza się **tereny dróg klasy głównej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG, 2KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy głównej.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 10 m w miejscach istniejących przewężeń do 38 m ;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 36. 1.** Wyznacza się **tereny dróg klasy zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy zbiorczej.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 7 m w rejonie istniejących przewężeń do 36 m w rejonie skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 37. 1.** Wyznacza się **tereny dróg klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 6 m w rejonie istniejących przewężeń do 39 m w rejonie skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 38. 1.** Wyznacza się **tereny dróg klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 4 m w rejonie istniejących przewężeń do 34 m w rejonie skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

**§ 39. 1.** Wyznacza się **tereny dróg pieszo - jezdnych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi pieszo - jezdne.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 4 m w rejonie istniejących przewężeń do 20 m w rejonie placów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 40. 1.** Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

- 1) ustala się szerokość zgodną z przebiegiem na rysunku planu miejscowego od 4 m w rejonie istniejących przewężeń do 30 m w rejonie skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, pasów zieleni, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 41. 1.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 maja 2017 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. 2017 poz.220 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Stronia Śląskiego

z dnia 31 maja 2017 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stronia Śląskie miasto w Gminie Stronia Śląskie**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone pozytywnie, a w wyniku ich uwzględnienia nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia planu miejscowego. Uwagi dotyczyły zmiany przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Działki dla których wnioskowano o korektę linii to działka nr 390 i działka numer 176.







## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała Rady Miejskiej Stronia Śląskiego nr XLIX/376/14 z dnia 27 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stronie Śląskie miasto w Gminie Stronie Śląskie.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miasta w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów do tej pory niezagospodarowanych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie miasta i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu, oraz uregulowanie linii zabudowy.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stronie Śląskie przyjętego uchwałą nr XXXVII/292/13 z dnia 25 listopada 2013 roku r., nie zawierającego prognoz demograficznych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 18.11.2015 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów i mieszkaniowo - usługowy oraz rolniczy charakter terenów sąsiednich. Zastosowano się również do wytycznych konserwatorskich dotyczących kształtowania zabudowy na terenach stref konserwatorskich.

2)Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3)W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Zaprojektowano również liczne tereny zieleni urządzonej. Uwzględniono też ochronę Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, obszarów Natura 2000 "Biała Łądecka" i "Góry Złote" oraz lokalizację pomników przyrody i stanowisk zwierząt chronionych.

4)Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania oznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenie którego obowiązują przepisy odrębne. Część terenów objętych

planem znajdują się w zasięgu realizacji inwestycji przeciwpowodziowych wskazanych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1938).

5)Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6)Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych obszarów dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7)Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a)w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które w miarę możliwości i uprawnień postarano się rozpatrzyć pozytywnie, a wykaz wniosków wraz z rozstrzygnięciem stanowi załącznik do dokumentacji planistycznej.

b)na etapie opiniowania i uzgadniania nastąpiła konieczność uwzględnienia uwag RZGW i wprowadzenia do tekstu zapisów:

-część terenów objętych planem znajdują się w zasięgu realizacji inwestycji przeciwpowodziowych wskazanych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1938).

-część terenów wskazana na rysunku planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy "Prawo wodne".

c)na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały w większości rozpatrzone pozytywnie, a ich wykaz został dołączony do dokumentacji. W wyniku uwzględnienia uwag nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

d)wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2)zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1)Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2)W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest

zgodny z uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego nr VV/353/10 z dnia 8 listopada 2010 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stronie Śląskie, w którym odniesiono się również do oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stronie Śląskie wraz załącznikami i listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Miejskiej w Stroniu Śląskiem do uchwalenia.