MIEJSCOWY PLANY
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

R A D Y M I A S T A L U B A Ń

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 uchwala co następuje :

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§ 1.

1. Uchwala 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.

Ilekroć 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 nieruchomość 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) **dostępie 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 rzędną 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2,

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 „Ksieginki 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 grodzenie 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^2,
      b) bliźniaczej - 400 m^2,
   2) w zabudowie oznaczonej symbolem M, MNU, U, RM - 1000 m2,
   3) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MU - 1500 m^2,
   4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG - 2000 m^2.

§ 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 stanowić 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 wnętrz 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 – pradzieje, 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 reliktów 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 wnikających 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, halisztat, owr, 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 uszkadzania 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° 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 rozprowadzenie 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 lini 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 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.

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 jednorodzinnym.
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 połaci dachowych 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.

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 wielorodzinnym.
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 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 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 wielorodzinna.
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 uciążliwości 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 zieleni 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 urządzania 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^2.
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 zaopatrywania 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 zaopatrywania w gaz – na działkach wydzielonych
2) Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
3) Dopuszcza się możliwość modernizacji i rozbudowę istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I^0.

§ 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 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.

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^2,
- 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^2 powierzchni użytkowej,
   d) obiekty handlowe, gastronomiczne - 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 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^2 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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/285/2005
Rady Miasta Lubań z dnia 27.09.2005
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w zachodniej części miasta Lubań

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Złożone, po ponownym wyłożeniu projektu planu, uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań rozpatruje się w sposób następujący:

1) Złożoną przez Pana Tomasza Bernackiego uwagę dotyczącą uchylenia zapisów ograniczających lokalizację obiektów handlowych o powierzchni powyżej 300m^2 - **uwzględnia się;**
2) Złożoną przez Radnego Miasta Lubań Zenona Piwoni uwagę dotyczącą zmiany zapisu „ustala się ograniczenie budowy obiektów handlowych do 300m^2 powierzchni" na zapis „ustala się ograniczenie budowy obiektów handlowych do 300m^2 powierzchni sprzedażowej"- **nie uwzględnia się**, z powodu uwzględnienia uwagi dotyczącej likwidacji zapisów ograniczających powierzchnie obiektów handlowych.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/285/2005
Rady Miasta Lubań z dnia 27.09.2005

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:
- Analizę i charakterystyka ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
  - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
  - Opłat adiacenckich
  - Wzrostu podatku od nieruchomości
  - Sprzedaży nieruchomości gminnych
  - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
  - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
  - Kosztów infrastruktury technicznej
  - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
  - Spadek podatku od nieruchomości

Z ww prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy i należą do nich po stronie kosztów: drogi gminne, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna; po stronie dochodów: opłaty adiacenckie.

Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów inwestycyjnych, aktywności gospodarczych i mieszkaniowo-usługowych powiązanych z przebiegiem projektowanej drogi stanowiącej zachodnią obwodnicę miasta oraz uzupełnieniu i rozszerzeniu istniejącej formy zainwestowania, a wiec również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej oraz dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczna

Lp.	Opis prognozowanych wydatków i wpływów	prognozowane w okresie 10 lat od daty uchwalenia
1.	Wydatki na budowę sieci drogowej (drogi gminne)	- 3 299 353,04
2.	Wydatki na budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociagowej	- 7 999 743,73
3.	Dochody wynikające z opłat adiacenckich	121 952,25
4.	suma	- 11 177 144,52 zł

Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczna w postaci opłat adiacenckich są znikome (w wysokości około 1%) i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji. W związku z brakiem możliwości finansowania ww infrastruktury z budżetu gminy należy podjąć starania o pozyskanie środków zewnętrznych z odpowiednich funduszy.

W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, w tym przypadku kanalizacji sanitarnej, i realizacje kanalizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego – nie stanowią decyzji inwestycyjnych a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.