

**UCHWAŁA NR XXVIII/177/2013  
RADY GMINY STOSZOWICE**

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 - tekst jednolity ze zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także uchwał: Nr IV/25/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra i Żdanów; Nr II/17/2008 z dnia 7 marca 2008 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IV/25/2006 Rady Gminy Stoszowice z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra i Żdanów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium<sup>2)</sup>, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra.

2. Integralną część planu stanowią załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek nr 1 cz. A i B miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zainwestowanych w skali 1: 1000;
  - 2) nr 2 – rysunek nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych, w skali 1: 5000.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
  - 2) nr 4 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
4. Załączniki nr 3 i nr 4, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
  - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - b) litera i/ lub numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów,
  - c) numer administracyjny posesji związanej z budynkiem, wyróżniający go spośród części składowych terenu; numery posiadające literę „a” oznaczają miejsca uzupełnienia zabudowy zwartej;
- 4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) obowiązująca linia zabudowy,

- c) obowiązujący kierunek układu kalenicy;
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej,
  - c) strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - d) strefa „E” ochrony ekspozycji,
  - e) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej, obserwacji archeologicznej,
  - f) strefa uzupełnień parahistorycznych,
  - g) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granica parku kulturowego;
- 2) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 4) granica wpisu na listę pomników historii;
- 5) projektowane punkty widokowe oraz otwarcia widokowe;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) wyrobiska skalne;
- 8) wejścia do sztolni;
- 9) granica obszaru „Natura 2000” „Góry Bardzkie” PLH 020062;
- 10) granica obszaru „Natura 2000” „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” PLH 020071;
- 11) granica obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich;
- 12) pomniki przyrody;
- 13) strefa ochrony projektowanego ujęcia wody w Budzowie;
- 14) ujęcia wody;
- 15) strefy ochronne ujęć wody;
- 16) strefa ochrona dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych;
- 17) granica obszaru objętego planem;
- 18) granica obszaru rysunku nr 2 dla terenów otwartych i zieleni, wykonanego w skali 1: 5000.

**§ 4.** Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;

- 6) tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacznie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) ubezpieczeń i finansów,
  - f) poczty i telekomunikacji,
  - g) oświaty i nauki,
  - h) opieki społecznej,
  - i) kultury, sztuki i rozrywki,
  - j) sportu i rekreacji,
  - k) turystyki i hotelarstwa,
  - l) projektowania i pracy twórczej,
  - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli na terenach mieszkalnych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 8) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować elewacje projektowanych budynków lub linię wykształconą w sposób historyczny, utworzoną przez frontowe elewacje budynków, tworzących zwartą zabudowę pierzei ulicy;
- 9) obowiązujący kierunek układu kalenicy – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu kalenicy dachu w części przekrywającej główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego, określając jej przebieg jako zbliżony do prostopadłego i/lub równoległego w stosunku do linii rozgraniczających;
- 10) reklama wielkoformatowa – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji oraz której przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3,0m;
- 11) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 13) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 14) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej;
- 15) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej zieleni oraz wód powierzchniowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym, oznaczone w treści uchwały i na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) MN/U.1, MN/U.2, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5, MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6, MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 3) MS1, MS2 – tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej;
- 4) MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNa1, MNa2, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczone symbolami:

- 1) U.1, U.2, U.3, U1 – tereny zabudowy usługowej;
- 2) UP – tereny usług publicznych;
- 3) USR, USR1.1, USR1.2 – tereny usług sportu i rekreacji niskiej intensywności;
- 4) US, US1, US2 – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) UT.1, UT.2, UT1.1, UT1.2, UT1.3, UT2, UT3, UT4, UT5, UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2 – tereny usług turystyki;
- 6) UT/US, UT/US1, UT/US2, UT/US3.1, UT/US3.2 – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 7) UT/KS, UT/KS1, UT/KS2 – tereny usług turystyki oraz obsługi komunikacji;
- 8) UT-M, UT-M1, UT-M2 – tereny usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej;
- 9) UKs, UKs1 – tereny usług sakralnych;
- 10) P/U – tereny produkcji.

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny rolne oraz zabudowy zagrodowej, oznaczone w treści uchwały i na rysunku planu symbolami:

- 1) R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15 – tereny rolnicze;
- 2) RM.1, RM.2, RM.3, RM1, RM2 – tereny zabudowy zagrodowej.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny wód i zieleni oznaczone w treści uchwały i na rysunku planu symbolami:

- 1) ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP1 – tereny zieleni urządzonej;
- 2) ZC, ZC1, ZC2 – tereny cmentarzy;
- 3) ZD.1, ZD.2 – tereny ogrodów działkowych;
- 4) Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7 – tereny zieleni nieurządzonej;
- 5) ZL.1, ZL.2, ZL.3, ZL.4, ZL.5, ZL.6, ZL.7, ZL.8, ZL.9, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14 – tereny lasów;
- 6) WS.1, WS.2, WS.3, WS.4, WS.5, WS.6 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury i komunikacji oznaczone w treści uchwały i na rysunku planu symbolami:

- 1) KDG.1, KDG.2 – tereny dróg publicznych głównych;

- 2) KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5 – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 3) KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.19, KDD.20 – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 4) KDW.1, KDW.2, KDW1 – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) KDPJ.1, KDPJ.2, KDPJ.3, KDPJ.4, KDPJ.5, KDPJ.6, KDPJ.7, KDPJ.8, KDPJ.9, KDPJ.10, KDPJ.11, KDPJ.12, KDPJ.13, KDPJ.14, KDPJ.15, KDPJ.16, KDPJ.17, KDPJ.18, KDPJ.19, KDPJ.20, KDPJ.21, KDPJ.22, KDPJ.23, KDPJ.24, KDPJ.25, KDPJ.26, KDPJ.27, KDPJ.28 – tereny dróg pieszo-jezdnych;
- 6) KPJ.1, KPJ.2, KPJ1, KPJ2 – tereny pieszo-rowerowe;
- 7) KS.1, KS.2, KS.3, KS1 – tereny obsługi komunikacji drogowej-parkingów;
- 8) KK – tereny kolei;
- 9) KL – tereny kolei linowych;
- 10) E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6 – tereny infrastruktury technicznej-elektroenergetyka;
- 11) K – tereny infrastruktury technicznej-kanalizacja;
- 12) W.1, W.2 – tereny infrastruktury technicznej-wodociągi.

7. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

8. Na obszarze całości terenu, objętego planem:

- 1) nakazuje się stosowanie następujących form ogrodzenia posesji od przestrzeni publicznej, dla terenów oznaczonych symbolami MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MN/U.1, MN/U.2:
    - a) mury wykonane w technologii kamiennej,
    - b) ogrodzenia z elementów kutych na podmurówce,
    - c) ogrodzenia drewniane lub żywopłoty;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jako część zabudowy, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub obiektu,
    - b) dla terenów zieleni urządzonej, urządzenia towarzyszące o przeznaczeniu sportowo – rekreacyjnym, w tym elementy małej architektury, wraz z ciągami pieszymi i placami,
    - c) komunikację jako przeznaczenie towarzyszące dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości przyległych do nich,
    - d) adaptację i przebudowę istniejących obiektów;
  - 3) zakazuje się lokalizacji:
    - a) reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P/U, KDG.1, KDG.2,
    - b) trwałych obiektów kubaturowych w granicach linii rozgraniczających ulic
9. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązek harmonijnego wkomponowania szafek przyłączeniowych przy spełnieniu następujących kryteriów: materiału, wielkości, lokalizacji;
  - 2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
  - b) specjalne, indywidualne rozwiązania, służące oświetleniu przestrzeni publicznych oraz obiektów architektury,
  - c) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy.

10. Nakazuje się wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych posadowienia obiektów na terenach o średnim nachyleniu powyżej 20%.

11. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem okazjonalnego zagospodarowania związanego z wystawami, targami, akcjami promocyjnymi, festynami itp.

**§ 6.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określony w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem stosowania minimalnej wielkości działki 5m<sup>2</sup> dla wydzielanych działek pod infrastrukturę techniczną, drogi oraz dla terenów nie posiadających określonych parametrów w Rozdziale 3;
- 3) określony, w pkt 2 parametr nie dotyczy terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz gdzie obowiązuje parcelacja historyczna zgodna z warunkami konserwatorskie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, na tych terenach nieprzekraczalna minimalna wielkość działek wynosi 10m<sup>2</sup> ;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2, w przypadku:
  - a) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego, jednak nie mniejszej niż 30 m<sup>2</sup> ,
  - b) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> ,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 60° do 120°;
- 5) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzoną na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem zabudowy pierzejowej zwartej, szeregowej i bliźniaczej, gdzie szerokość ta nie może być mniejsza niż 3,0m;
- 6) dopuszcza się minimalną szerokość działki 5,0m oraz inny kąt położenia granic działek w zakresie nieprzekraczalnym od 30° do 150°, w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania;
- 7) dopuszczenie scalenia nieruchomości.

**§ 7. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 28, 29 niniejszej uchwały;
- 2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 36 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych parkingów;
- 3) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 37 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, określonych na rysunku planu lokalizację:

- 1) obiektów zadaszonych służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu;
- 2) sieci i obiekty związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) elementów małej architektury.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacznie i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz kolei linowych i wyciągów, komunikacji, obsługi jej, a także infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami P/U, US, US1, US2;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu;
- 3) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczanej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie;
- 5) nakaz utrzymania we właściwym stanie oraz konserwację istniejących drzew, jak również stosowanie nasadzeń w miejscach ubytków starych drzew w strefie biologicznie czynnej na wyznaczonych terenach, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami;
- 6) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 7) nakaz utrzymania na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie;
- 8) obowiązek powiadomienia właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt;
- 9) obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych;
- 10) dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie Obszaru Chronionego należy każdorazowo uzyskać warunki sporządzenia raportu; natomiast na terenie projektowanego obszaru „Natura 2000” „Góry Bardzkie” PLH 020062 oraz „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” PLH 020071 przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze;
- 11) dla ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Sowich i Bardzkich obowiązuje:
  - a) obowiązek przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko wykazującej brak niekorzystnego wpływu na Obszar Chronionego Krajobrazu dla lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem wyciągu, w tym obsługi nartostrad na terenach oznaczonych symbolami UT/US1 oraz KL, jak również dla planowanych wylesień,
  - b) zakres zasad ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 12) dla ochrony projektowanego obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 13) dla ochrony pomników przyrody obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;
- 14) dla projektowanej strefy ochrony ujęcia wody w Budzowie obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji oczyszczalni przydomowych,
  - b) zakaz podpiwniczenia budynków,
  - c) stosowanie przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami MU, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5, MN/U.1, MN/U.2, U.1, U.2, U.3, UT-M, US, UT.1, UT.2, UT/US, UT/KS - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów usług publicznych, oznaczonych symbolem UP, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ogrodów działkowych oznaczonych symbolami ZD.1, ZD.2 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDG.1, KDG.2, KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.19, KDD.20 powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

4. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

5. Dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze objętym planem.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

8. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

#### § 9. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Dla obszaru Fortecznego Parku Kulturowego, oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:

- 1) ścisła ochrona konserwatorska;
- 2) ochrona ekspozycji walorów krajobrazu warownego;
- 3) zakaz:
  - a) przekształceń historycznych budowli należących do kompleksu Twierdzy Srebrna Sóra za wyjątkiem działań wykazanych w planie, w tym wprowadzania nowej zabudowy parahistorycznej, zabiegów konserwatorskich,
  - b) wprowadzania zabudowy i elementów zagospodarowania o tymczasowych i prowizorycznych cechach (w tym: niepowiązanych trwale z gruntem) oraz wygradzeń - za wyjątkiem niezbędnych elementów małej architektury służących obsłudze ruchu turystycznego i użytkowników,
  - c) zakaz parkowania i urządzania parkingów z wyjątkiem wyznaczonych miejsc;
- 4) dopuszczenie:



- a) „małej architektury” służącej informacji turystyczno-dydaktycznej, obsłudze ruchu turystycznego, zachowaniu porządku i bezpieczeństwa turystów i użytkowników pod warunkiem stosowania systemu elementów zaprojektowanych kompleksowo dla całego obszaru parku, elementy systemu winny spełniać warunki uzupełnień parahistorycznych o jednoznacznie współczesnych cechach, formach i rozwiązaniach materiałowych,
  - b) organizacji punktów widokowych z zastosowaniem elementów „małej architektury”,
  - c) ruchu pieszego i pieszo-jezdnego z wykorzystaniem, restauracją lub konserwatorską modernizacją historycznych ciągów i przestrzeni komunikacyjnych;
- 5) zachowanie bądź odtwarzanie otwarcie widokowych i ekspozycji krajobrazowej twierdzy poprzez usuwanie zadrzewień i zakrzaceń, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustalonym w planie ochrony;
- 6) nakaz likwidacji substandardowych elementów istniejącego zagospodarowania.

3. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

1) nakaz:

- a) konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego,
  - b) restauracji i modernizacji technicznej poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) wyeliminowania funkcji uciążliwych i degradujących,
  - d) odtworzenia zniszczonych wnętrza układu urbanistycznego oraz obiektów według projektów indywidualnych,
  - e) zachowania pierwotnego historycznego przebiegu linii zabudowy,
  - f) kształtowania nowej zabudowy w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - g) dostosowania współczesnej funkcji do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje; dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
  - h) usunięcia obiektów dysharmonizujących oraz tymczasowych,
  - i) zlecenia przez inwestora w celu uzyskania pozwolenia na budowę dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych, itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiedni urząd ochrony zabytków;
- 2) dopuszczenie umieszczania szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 3) pierwszeństwo dla nowych inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

4) utrzymanie:

- a) historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- b) zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń) oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych,
- c) linii i gabarytów zabudowy nawiązujących do historycznego układu zabudowy,
- d) typu zabudowy nawiązującego do zachowanego historycznego układu,
- e) utrzymanie obiektów historycznych w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej (z ewentualnym dopuszczeniem zmian formy i przeznaczenia obiektów historycznych);

- 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) dostosowanie współczesnego przeznaczenia do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów i nawiązywanie do ich programu historycznego oraz eliminację przeznaczeń uciążliwych;
- 7) poddanie szczególnym rygorom architektonicznym nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły, wpisanie się w sylwetę miejscowości, zachowanie ładu przestrzennego itp.;
- 8) całkowite wyeliminowanie dachów o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu itp.;
- 9) zakaz:
  - a) działań mogących powodować degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych obszaru,
  - b) wprowadzenia nowej zabudowy niezgodnej formą i gabarytami z istniejącą historyczną, dysharmonizującej historyczny krajobraz miasta,
  - c) wprowadzenia prefabrykowanych obiektów tymczasowych, jak blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wnętrz urbanistycznych,
  - d) umieszczanie wolnostojących reklam wielkogabarytowych, umieszczania reklam i tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - e) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - f) stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

4. Wszelkie działania w historycznym układzie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 625 z dnia 01-09-1959 należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- 1) utrzymanie:
  - a) zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układu przestrzennego, w tym dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
  - b) historycznych kamiennych nawierzchni,
  - c) istniejących związków przestrzennych i planistycznych z układem urbanistycznym miasta w trakcie prowadzenia działalności inwestycyjnej,
  - d) charakteru nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
  - e) obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnego przeznaczenia do wartości obiektów w trakcie ich restauracji i modernizacji technicznej,
  - f) gabarytów nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - g) wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,
  - h) równowagi oraz zharmonizowana pomiędzy nową zabudową a historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - i) historycznego rodzaju pokrycia dachowego dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- 2) kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości;
- 3) kształt elewacji nawiązujący do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;

- 4) działanie odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;
- 5) pierwszeństwo dla inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;
- 6) uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dla inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, natomiast budynek po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) usunięcia, przebudowy lub wycinki dla elementów dysharmonizujących oraz uniemożliwiających ekspozycji wartości obiektów zabytkowych;

8) zakaz:

- a) wprowadzenia przy głównych ciągach komunikacyjnych prefabrykowanych obiektów tymczasowych, jak blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wewnątrz urbanistycznych,
- b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma ogrodzeń ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- c) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.

6. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

1) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznymi założeniami;

2) ochrona osi widokowych fortów w Srebrnej Górze i panoramy miejscowości Srebrna Góra;

3) utrzymanie:

- a) i wyekspozowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycje zieleni,
- b) krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym;

4) pierwszeństwo dla inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

5) zakaz:

- a) realizacji inwestycji wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- b) umieszczania reklam i tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;

6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz.

7. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje ochrona w celu zachowania historycznej panoramy i ekspozycji (obiektów, obszaru) oraz odpowiedniego zagospodarowania terenu poprzez ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, ograniczenie zabudowy lub wykluczenie zabudowy oraz innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących.

8. Dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie uwzględnienia nieruchomości zabytków archeologicznych w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz stosowania ich ochrony na podstawie przepisów odrębnych oraz wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

9. Uwzględnia się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków w tym stanowisk archeologicznych, ochronie podlegają również stanowiska figurujące w ewidencji zabytków wg lokalizacji oznaczonej na rysunku planu. Prowadzenie prac i robót ziemnych wymaga badań archeologicznych:

1) wykaz oraz rejestr zabytków stanowi tabela:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek	Nr rejestru, data
1.	kościół paraf. p.w. św. Piotra i Pawła		1729-31, ok. 1810	A/1872/1866 11.10.1966
2.	dom mieszkalny dawna plebania katolicka	Letnia 6	1731	807/Wł 14.05.1981
3.	kościół ewangelicki, ob. sala ogólnoużyteczna	Plac Wypoczynkowy 4	4 ćw. XVI, 2 ćw. XVII, k. XVII, 1816	1865 11.10.1966
4.	zespół twierdzy srebrnogórskiej		1763-1777	861 13.04.1961-
5.	schronisko "Pod Fortami"	Kręta 2	pocz. XX	1634/Wł 23.11.1998
6.	dom mieszkalny	Letnia 30	poł. XVIII, XX	1867 11.10.1966
7.	wiadukt zdanowski	dz. nr 419/115	1901	A/971 11.09.2006
8.	wiadukt srebrnogórski	dz. nr 422/118	1901	A/971 11.09.2006
9.	most wiszący	dz. nr 306	1903	A/971 11.09.2006
10.	kopalnia srebra sztolnia nr 2		XVI	537/Arch/71 15.02.1971

Lp.	I. Obszary w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomości	II. Wojewódzka ewidencja zabytków archeologicznych	
		stanowiska archeologiczne	obszary ewidencyjne
1.	układ urbanistyczny, w tym obszar staromiejski zabudowy ul. Letniej i Zimowej wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2574/625 decyzją z dnia 1.09.1959 r.	-	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków
2.	Obszar Parku Kulturowego, w tym twierdza wpisana do rejestru zabytków pod numerem 861 decyzją z dnia 13.04.1961 r.	-	obszar ochrony archeologicznej terenu Twierdz oraz fortu
3.	-	91-25,7, kopalnia rud srebra i ołowiu, ON XVI (rej. 536/Arch/71 z 15.02.1971)	
4.	-	91-25,8, kopalnia rud srebra i ołowiu, ON XVI (rej. 537/Arch/71 z 15.02.1971)	
5.	-	91-25,9, kopalnia rud srebra i ołowiu, ON XVI-XVII (rej. 538/Arch/71 z 15.02.1971)	
6.	-	91-25,10, Twierdza, ON 2 poł. XVIII	
7.	-	91-25,11, Fort murowany, ON 2 poł. XVIII	
8.	-	91-25,15, Znajdźisko luźne, nieokreślona	
9.	-	91-24,4, Fort, ON 2 poł. XVIII	

10. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył lub odkrytych jako przypadkowe znalezisko.

11. Ustala się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) zakres ich ochrony dotyczy:

- zachowania oryginalnych historycznych elementów budynku, w tym: bryły obiektu, geometrii i kształtu dachu, formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy, kształtu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej wraz z elementami kutymi,
- zachowania układu przestrzennego wewnątrz oraz elementów wyposażenia i wystroju w tym: sklepień, sztukaterii;

2) dopuszcza się prace adaptacyjne w następującym zakresie:

- przywrócenia pierwotnej formy obiektów, takie jak: przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki,
- dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,

- c) dostosowania do działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania;
- 3) obowiązuje prowadzenie prac konserwatorskich, restauracyjnych i budowlanych przy następujących zasadach:
- stosowania materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym ceramiczne tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz dachówki ceramiczne w kolorze ceglстым,
  - zakazu stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych i paneli imitujących naturalne materiały budowlane, takich jak „siding”,
  - stosowania kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - zachowania, w obrębie jednego obiektu, jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków,
  - zharmonizowania nowych otworów okiennych z zabytkową elewacją budynku,
  - uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów przy montażu elementów elewacyjnych instalacji technicznych;
- 4) prowadzenie prac budowlanych w obrębie budynków będących w wykazie zabytków podlega uzgodnieniom zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla obiektów ujętych w wykazie zabytków i znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref;
- 5) wykaz zabytków stanowi tabela:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek	Nr rejestru, data
1.	zespół kościelny		1729-31, ok. 1810	
2.	mur ogrodzenia kościoła wraz z bramami i budynkiem przy murze		ok. 1730	
3.	łącznie plebanii i kościoła		ok. 1730	
4.	schody prowadzące z ul. Letniej do kościoła		ok. 1730	
5.	cmentarz przykościelny		poł. XVIII, pocz. XIX	
6.	cmentarz ewangelicki, nieczynny		pocz. XIX	
7.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 1a	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
8.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 1b	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
9.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 1c	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
10.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 1d	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
11.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 3a	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
12.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 3b	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
13.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 3c	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
14.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 5a	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
15.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 5b	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
16.	koszary, ob. dom mieszkalny	Górne Miasto 5c	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
17.	zespół wartowni i ob. Pomocniczych	Górne Miasto	3 ćw. XVIII, poł. XIX	
18.	dom mieszkalno-gosp. z bramą w zespole	Kolejowa 6	poł. XIX	
19.	budynek gospodarczy	Kolejowa 6	ok. poł. XIX	
20.	dom mieszkalno - usługowy	Kolejowa 7	ok. poł. XIX	
21.	dom mieszkalny	Kolejowa 8	poł. XIX	
22.	budynek gosp. z bramą, ob. dom mieszkalny	Kolejowa 8	ok. poł. XIX	
23.	dom mieszkalny	Kolejowa 9	ok. poł. XIX	
24.	obora, ob. restauracja w zespole z nr 9	Kolejowa 13	poł. XIX	
25.	dom mieszkalny	Letnia 1	pocz. XIX, pocz. XX	
26.	dom mieszkalny	Letnia 2	pocz. XIX	
27.	dom mieszkalny	Letnia 3	1 poł. XIX	
28.	dom mieszkalny	Letnia 4	1745, XX	

29.	dom mieszkalny	Letnia 5	1 poł. XIX	
30.	dom mieszkalny	Letnia 8	poł. XVIII, pocz.XX	
31.	dom mieszkalny	Letnia 10	2 poł. XIX, XX	
32.	dom mieszkalny	Letnia 11	k. XVIII, pocz. XX	
33.	dom mieszkalny	Letnia 12	1777, XX	
34.	dom mieszkalny	Letnia 14	pocz. XX	
35.	dom mieszkalny	Letnia 15	1779, XX	
36.	dom mieszkalny	Letnia 16	k. XVIII, pocz. XX	
37.	dom mieszkalny	Letnia 21	XIX/XX	
38.	dom mieszkalny	Letnia 22	ok.poł. XVIII, XIX/XX	
39.	dom mieszkalny, zw. "Pod Łabędziem"	Letnia 23	XIX/XX	
40.	dom mieszkalny	Letnia 26	poł. XIX	
41.	dom mieszkalny	Letnia 27	1818	
42.	dom mieszkalny	Letnia 28	XVIII/XIX	
43.	dom mieszkalny	Letnia 36	poł. XVIII,XX	
44.	dom mieszkalny	Letnia 38	poł. XIX	
45.	dom mieszkalny	Letnia 39	poł. XIX	
46.	dom mieszkalny	Letnia 41	ok. 1880	
47.	dom mieszkalny	Letnia 41a	ok. 1880	
48.	dom mieszkalny	Letnia 42	XIX/XX	
49.	dom mieszkalny	Letnia 43	XIX/XX	
50.	dom mieszkalny	Letnia 45	1802	
51.	dom mieszkalny	Letnia 46	2 poł. XIX, XX	
52.	dom mieszkalny	Polna 1	pocz. XX	
53.	dom mieszkalny	Wąska 1	2 poł. XIX	
54.	dom mieszkalny	Wypoczynkowy pl. 2	k. XIX	
55.	dom mieszkalny	Wypoczynkowy pl. 3	XVIII/XIX	
56.	dom mieszkalny	Wypoczynkowy pl. 4	1 ćw. XX	
57.	dom mieszkalno-usługowy	Wypoczynkowy pl. 6	pocz. XX	
58.	willa, ob. poczta	Zimowa 1	XIX/XX	
59.	dom mieszkalny	Zimowa 2	poł. XIX	
60.	dom mieszkalny	Zimowa 3	poł. XIX	
61.	dom mieszkalny	Zimowa 4	2 poł. XIX	
62.	dom mieszkalny	Zimowa 5	1 poł. XIX	
63.	dom mieszkalny	Zimowa 6	poł. XIX	
64.	dom mieszkalny	Zimowa 7	poł. XIX	
65.	dom mieszkalny	Zimowa 8	pocz. XX	
66.	dom mieszkalny	Zimowa 9	1785, XX	
67.	dom mieszkalny	Zimowa 11	2 poł. XIX	
68.	dom mieszkalny	Zimowa 13	pocz. XIX	
69.	dom mieszkalny	Zimowa 16	pocz. XX	
70.	dom mieszkalny	Zimowa 18	2 poł. XIX	
71.	dom mieszkalny	Zimowa 19	2 poł. XIX, XX	
72.	dom mieszkalny	Zimowa 21	2 poł. XIX	
73.	dom mieszkalny	Zimowa 22	XVIII/XIX, pocz. XX	
74.	dom mieszkalny	Zimowa 25	1764, pocz. XX	
75.	dom mieszkalny	Zimowa 27	2 poł. XIX	
76.	dom mieszkalny	Zimowa 28	2 poł. XIX	
77.	dom mieszkalny	Zimowa 29	XVIII/XIX	
78.	dom mieszkalny	Zimowa 30	pocz. XX	

**Rozdział 3.**  
**Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**  
**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

**§ 10. 1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolami MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13 o przeznaczeniu podstawowym:**

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;**
- 2) **zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością lokalizowania jej samodzielnie;
- 3) usługi sakralne, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, na terenie oznaczonym symbolem MU4;
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących historycznych form brył budynków w układzie zabudowy historycznej,
  - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,
  - c) odtworzenie nieistniejących form budynków jako parahistorycznych,
  - d) wprowadzanie nowych budynków o gabarytach dostosowanych do historycznego układu zabudowy,
  - e) stosowanie dachowych systemów doświetleń;
- 3) wysokość nowej zabudowy uzupełniającej lokalizowanej na zapleczu zabudowy historycznej, nie może przekraczać wysokości bezwzględnej najwyższego punktu kalenicy budynku historycznego;
- 4) wyznacza się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy działki, który określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 5% lub zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 350 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,

- b) grupę tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar,
- c) budowę, przebudowy murów oporowych z zastosowaniem okładzin kamiennych z kamienia lokalnego.

**§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone symbolami MN/U.1, MN/U.2, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5, MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6, MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3 o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**

2) **zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

a) urządzeń towarzyszących,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej oraz w części podziemnej budynków,

d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 12,0m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy średniej wysokości kondygnacji 3,0m,

c) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6, MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, maksymalnej wysokości gzymsu lub okapu do 6,0m,

b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połączeń dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;

3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połączeń dachowych, z dopuszczeniem naczółków, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;

4) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U.1, MN/U.2 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz do dwóch nadziemnych kondygnacji stanowiących poddasze,



c) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

5) dopuszcza się:

a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,

b) zachowanie innego nachylenia kąta połączy dachowej niż ustalony w planie, w odniesieniu do istniejącej zabudowy;

6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;

8) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami MN/U.1, MN/U.2, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5,

b) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6,

c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3,

d) 40% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3;

9) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:

a) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5,

b) 60% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6,

c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3,

d) 50% dla terenów oznaczonych symbolami MN/U.1, MN/U.2.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

1) 3000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3;

2) 1500m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5;

3) 1200m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN/U.1, MN/U.2, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3; MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6;

4) 600m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,

b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar.

**§ 12. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, oznaczone symbolami MS1, MS2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne w tym apartamenty;

2) usługi towarzyszące z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

- 3) obsługę komunikacji parkingu w tym wielopoziomowego, podziemnego dla części podstawowego przeznaczenia;
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, w tym naziemnych oraz w części nadziemnej i/ lub podziemnej budynków,
  - d) zieleni urządzonej.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) należy odtworzyć historyczną zabudowę wraz z elementami detalu nawiązującego do kamieniczek staromiejskich.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MS1 należy wprowadzić zabudowę, jako parahistoryczną, w układzie zabudowy jednostronnej zwartej zachowującej ciągłość pierzei historycznej, w formie uzupełnienia oraz w nawiązaniu do parametrów zabudowy sąsiedniej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MS2 należy odtworzyć nieistniejącą formę budynku jako parahistoryczną, w układzie zabudowy jednostronnej zwartej zachowującej ciągłość pierzei historycznej, w formie uzupełnienia oraz w nawiązaniu do parametrów zabudowy sąsiedniej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;
- 6) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 80% dla terenu oznaczonego symbolem MS1,
  - b) 70% dla terenu oznaczonego symbolem MS2;
- 7) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
  - a) 5% dla terenu oznaczonego symbolem MS1,
  - b) 10% dla terenu oznaczonego symbolem MS2.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- 1) 1500m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem MS1;
- 2) 600m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem MS2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
  - b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar;
- 2) nakazuje się zachowanie przeznaczenia uzupełniającego w formie komunikacji samochodowej, jako ogólnodostępnego przystanku autobusowego wraz z poczekalnią i placem do zawracania autobusów.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczone symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNa1, MNa2, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) zabudowę wolnostojącą na terenach oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7;
- 3) zabudowę wolnostojącą oraz bliźniaczą na terenach oznaczonych symbolami MNa.1, MNa.2, MNa1, MNa2;
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) garaży w tym wielopoziomowych,
  - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNa1 nakazuje się stosowanie:
  - a) wysokości zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MNa2 nakazuje się:
  - a) zachowanie istniejącej historycznej formy brył budynków w układzie zabudowy jednostronnej zwartej zachowującej ciągłość linii zabudowy historycznej,
  - b) stosowanie wysokości nowej zabudowy uzupełniającej, lokalizowanej w pobliżu zabudowy historycznej, która nie może przekraczać wysokości bezwzględnej najwyższego punktu kalenicy budynku historycznego,
  - c) stosowanie dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7 nakazuje się stosowanie:
  - a) wysokość zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,

- b) zachowanie w obecnej formie architektoniczno-przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
  - c) budowę jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;
- 7) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNa1,
  - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7,
  - c) 25% dla terenu oznaczonego symbolem MNa2;
- 8) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
- a) 25% dla terenów oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNa1,
  - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7,
  - c) 70% dla terenu oznaczonego symbolem MNa2.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- 1) 1200m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MNa.1, MNa.2, MNa1, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7;
- 2) 1000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 2) zakazuje się wznoszenia:
  - a) pełnych ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznych,
  - b) ogrodzeń powyżej 1,2 m na terenach oznaczonych symbolami MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7.

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa zagrodowa, oznaczone symbolami RM.1, RM.2, RM.3, RM1, RM2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące rolnictwu, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej w tym garaży,
  - d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - e) zieleni.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami RM.1, RM.2, RM.3, RM2 nakazuje się stosowanie:
  - a) wysokości nowej zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; maksymalna wysokość gzymsu lub okapu do 7,0m,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz do dwóch kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
  - c) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w formie wykuszy, lukarn z zachowaniem głównego układu połączeń dachowych, z dopuszczeniem naczółków;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM1 nakazuje się stosowanie:
  - a) wysokości nowej zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) do jednej nadziemnej kondygnacji nadziemnej,
  - c) dachów o kącie nachylenia do 20°, w formie zielonego tarasu na dachu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RM2 nakazuje się zachowanie istniejącej historycznej formy brył budynków w układzie zabudowy gniazdowej zwartej zachowującej dziedziniec wewnętrzny;
- 4) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,
  - b) zachowanie innego nachylenia kąta połączenia dachowej niż ustalonego w planie, w odniesieniu do istniejącej zabudowy;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;
- 7) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 50% dla terenu oznaczonego symbolem RM2,
  - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami RM.1, RM.2, RM.3,
  - c) 20% dla terenu oznaczonego symbolem RM1;
- 8) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
  - a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami RM2, RM.1, RM.2, RM.3,
  - b) 70% dla terenu oznaczonego symbolem RM1.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- 1) 2000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2;
- 2) 1000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami RM.1, RM.2, RM.3.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem RM2 dopuszcza się wprowadzanie nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych komponowanego układu zabudowy, w skład których wchodzi istniejące historyczne budynki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
  - b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar.

## **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

**§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa usługowa, oznaczone symbolami U.1, U.2, U.3, U1.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami U.1, U.2, U.3:

a) nakazuje się stosowanie:

- wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,

b) dopuszcza się zachowanie innego kształtu dachu dla istniejących zespołów zabudowy;

2) dla terenu oznaczonego symbolem U1 nakazuje się:

- a) zachowanie istniejącej formy budynku,
- b) stosowanie dachów o połaciach stromych, krytych dachówką;

3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;

5) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami U.1, U.2, U.3,
- b) zgodny z historycznymi warunkami kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem U1;

6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:

- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U.1, U.2, U.3,
- b) zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami otoczenia zabytku, dla terenu oznaczonego symbolem U1.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek w ilości 600m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:

- a) materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
  - b) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - c) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) usługi ograniczone do działalności nieuciążliwych,
  - b) umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 16. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP o przeznaczeniu podstawowym:**

**1) usługi publiczne;**

**2) zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą, z możliwością lokalizowania jej samodzielnie, ograniczoną do 15% powierzchni terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie:

- a) wysokości nowej zabudowy do 15,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°, lub o kącie nachylenia 1,5°- 20° dla całego zespołu zabudowy;

2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy 50%;

4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 30%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek w ilości 1200m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się:

- a) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
- b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
  - materiałów elewacyjnych takich, jak: elewacje z sidingu,
  - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 17. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone symbolami UT/US, UT/US1, UT/US2, UT/US3.1, UT/US3.2 o przeznaczeniu podstawowym:**

**1) usługi turystyki, sportu i rekreacji;**

**2) zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) nartostrady, lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem wyciągu w tym obsługi nartostrad dla terenu oznaczonego symbolem UT/US1;
- 2) nartostrady, koleje linowe w tym lokalizację wyciągu narciarskiego wraz z urządzeniami do obsługi nartostrad, dla terenu oznaczonego symbolem UT/US2;
- 3) budowy instalacji związanych z rynnami saneczkowymi dla terenu oznaczonego symbolem UT/US2;
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami UT/US3.1, UT/US3.2 nakazuje się stosowanie:

- a) wysokości nowej zabudowy do 15,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) dachów o kącie nachylenia od 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,
- d) dla całych zespołów zabudowy, przekraczających 300m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

2) dla terenów oznaczonych symbolami UT/US, UT/US1, UT/US2 nakazuje się stosowanie:

- a) wysokości nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,



- b) wysokości urządzeń związanych z obsługą nartostrad do 12,0m liczonych do wysokości najwyższego punktu,
  - c) dachów o kącie nachylenia od 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) 40% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US,
  - b) 7% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US1,
  - c) 15% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US2,
  - d) 70% dla terenów oznaczonych symbolami UT/US3.1, UT/US3.2;
- 5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
- a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US,
  - b) 90% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US1,
  - c) 80% dla terenu oznaczonego symbolem UT/US2,
  - d) 20% dla terenów oznaczonych symbolami UT/US3.1, UT/US3.2.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- 1) 3000m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem UT/US1;
- 2) 2000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami UT/US, UT/US2, UT/US3.1, UT/US3.2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ograniczenie wznoszenia obiektów, niezwiązanych z infrastrukturą narciarską, w ilości nie przekraczającej 5% terenu, dla terenów oznaczonych symbolami UT/US1, UT/US2;
- 2) zakazuje się:
  - a) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
  - b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
    - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
    - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
    - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki, oznaczone symbolami UT.1, UT.2, UT1.1, UT1.2, UT1.3, UT2, UT3, UT4, UT5, UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2 o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **usługi turystyki;**

2) **zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,

d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9;

2) dla terenu oznaczonego symbolem UT2 należy zachować lub odtworzyć:

a) wysoki cokół kamienny,

b) obramienia otworów okiennych z cegły licówki-klinkierowej,

c) dwukondygnacyjny ryzalit przykryty stromym daszkiem szczytowym w elewacji południowo zachodniej,

d) promienisty układ szachulcowy w szczycie,

e) tynk gładki na poziomie parteru,

f) licówkę drewnianą na poziomie piętra z koroną oraz na szczytach,

g) drewniany balkon z ornamentacją laubzegową na poziomie parteru,

h) lęk ceglany pod balkonem.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami UT.1, UT.2 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,

d) dla istniejących zespołów zabudowy posiadających dachy płaskie dopuszcza się ich zachowanie;

2) dla terenów oznaczonych symbolami UT1.1, UT1.2, UT1.3 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 10,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

3) dla terenu oznaczonego symbolem UT2 nakazuje się:

a) zachowanie:

- historycznej formy budynku,

- elementów zabudowy, takich jak: drewniana galeria na drewnianych ozdobnych konsolach, nadwieszona piętro z loggią listwowaną ozdobiona koroną, przeszkloną werandę nad wejściem,

b) stosowanie:

- dachów o połaciach stromych, w układzie kalenicowym kryty dachówką, z wystawą dachową,

- okien dachowych lub lukarn, wykonać je w istniejących osiach okien z zastosowaniem jednolitego typu dla poszczególnej kondygnacji;

4) dla terenów oznaczonych symbolami UT3, UT5 nakazuje się:

a) odtworzenie nieistniejącej formy budynku, jako prahistoryczną,

- b) stosowanie historycznych rozwiązań materiałowych;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem UT4:
- a) dopuszcza się:
- dolesiania terenu z uwzględnieniem ochrony krajobrazu oraz selektywne trzebieenie zieleni w celu stworzenia pola dla otwarć widokowych i ekspozycji krajobrazu twierdzy,
  - organizacji tras turystyczno - dydaktycznych wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury i utwardzonymi nawierzchniami z kamienia łamanego,
  - wprowadzania obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich, saneczkowych i rowerów górskich,
- b) obowiązuje forma architektoniczna nowoprojektowanych obiektów kubaturowych wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków,
- c) zakazuje się wprowadzania zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4:
- a) nakazuje się zachowanie istniejącej historycznej formy bryły budowli jako zespołu fortyfikacji,
- b) dopuszcza się przebudowę, modernizację obiektu zgodnie z przeznaczeniem z możliwością wprowadzenia nowych rozwiązań materiałowych przy zachowaniu historycznego kształtu bryły,
- c) dopuszcza się rozbudowę zespołu zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem UTf2:
- a) nakazuje się zachowanie istniejącej historycznej formy bryły budowli, jako zespołu fortyfikacji,
- b) dopuszcza się:
- przebudowę, modernizację obiektu zgodnie z przeznaczeniem z możliwością wprowadzenia nowych rozwiązań materiałowych przy zachowaniu historycznego kształtu bryły,
  - rozbudowę zespołu zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi,
  - wprowadzenie uzupełnień zespołu fortyfikacji o budynki i budowle parahistoryczne zgodnie z wyznaczonymi strefami;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) zgodny z historycznymi warunkami kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2, UT2, UT3, UT4, UT5,
- b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami UT.1, UT.2,
- c) 30% dla terenów oznaczonych symbolami UT1.1, UT1.2, UT1.3;
- 10) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
- a) odpowiadającej historycznym uwarunkowaniom otoczenia zabytku dla terenów oznaczonych symbolami UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2, UT2, UT3, UT5,
- b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami UT.1, UT.2,
- c) 60% dla terenów oznaczonych symbolami UT1.1, UT1.2, UT1.3, UT4.
6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
- 1) 600 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami UT2, UT1.1, UT1.2, UT1.3, UT3, UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2;
- 2) 1200 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami UT.1, UT.2;
- 3) 2000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami UT4, UT5.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się utrzymanie 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz 5 dla autobusów o charakterze ogólnodostępnych, dla terenu oznaczonego symbolem UT5;
- 2) zakazuje się:
  - a) wprowadzania zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcjonowaniem zespołu fortyfikacji, oraz zieleni wysokiej i średniej dla terenów oznaczonych symbolami UTf1.1, UTf1.2, UTf1.3, UTf1.4, UTf2,
  - b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
    - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
    - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
    - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych związanych z Systemem Informacyjnym Parku Kulturowego oraz znaków wymienionych w przepisach odrębnych.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki oraz obsługi komunikacji, oznaczone symbolami UT/KS, UT/KS1, UT/KS2 o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **usługi turystyki;**

2) **obsługa komunikacji.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
  - d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS nakazuje się stosowanie:
  - a) wysokości nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) dachów o kącie nachylenia od 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS1 nakazuje się stosowanie:
  - a) budynku w formie parahistorycznej, w układzie zabudowy zwartej, w nawiązaniu do parametrów koszarowej zabudowy sąsiedniej,
  - b) wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość gzymsu lub okapu do 7,0m,

- c) dachów o kącie nachylenia  $45^\circ$  w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej, możliwość wprowadzenia naczółków;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS2 zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;
- 6) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) 40% dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS,
  - b) 10% dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS1,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS2 nie ustala się możliwości wprowadzenia zabudowy;
- 7) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
- a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS,
  - b) 30% dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS1,
  - c) 5% dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS2.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek w ilości:

- 1) 5000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami UT/KS, UT/KS1;
- 2) 300m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem UT/KS2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się:
  - a) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
  - b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu na następujących zasadach:
    - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
    - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
    - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami UT-M, UT-M1, UT-M2 o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usługi turystyki;
  - 2) zabudowa usługowa;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- 1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
    - a) urządzeń towarzyszących,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
    - d) zieleni urządzonej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.
  5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - 1) dla terenu oznaczonego symbolem UT-M, UT-M2:
      - a) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie istniejącej historycznej formy brył budynków w układzie zabudowy jednostronnej zwartej zachowującej ciągłość pierzei historycznej,
      - b) dopuszcza się:
        - okna mansardowe w formie tzw. „wole oka” lub okien połaciowych w formie jednolitej dla całego kompleksu,
        - lokalizację balkonów w elewacji tylnej przy zachowaniu następujących parametrów: szerokość balkonu 3,7m, głębokość 1,3m, wysokość 1,1m; nakaz wykonania balkonu w konstrukcji stalowej ażurowej z podestem drewnianym wykonanym z drewna twardego, nakaz stosowania jednolitej kolorystyki oraz detalu architektonicznego w poszczególnych budynkach za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem UT-M2;
    - 2) dla terenu oznaczonego symbolem UT-M1 w zakresie kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym-budynki gospodarcze i garaże nakazuje się stosowanie:
      - a) wysokości od strony frontu 2,8m, liczonej do wysokości najwyższego punktu dachu,
      - b) wysokości okapu od tyłu 1,1m,
      - c) szerokości obiektu 3,0m,
      - d) szerokości od strony frontu budynku 2,5m,
      - e) dachów o kącie nachylenia 15° od frontu oraz 45° dla części tylnej w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej z zachowaniem układu kalenicy równoległej do wejścia,
      - f) dopuszcza się łączenie poszczególne obiekty pod warunkiem zachowania jednolitego pokrycia dachowego, kolorystyki, materiałów elewacyjnych;
    - 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 4) nakazuje się stosowanie kierunku kalenicy wyznaczonej na rysunku planu;
    - 5) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy:
      - a) zgodny z historycznymi warunkami kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami UT-M, UT-M2,
      - b) 95% dla terenu oznaczonego symbolem UT-M1;
    - 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
      - a) odpowiadającej historycznym uwarunkowaniom otoczenia zabytku dla terenu oznaczonego symbolem UT-M, UT-M2,
      - b) 5% dla terenu oznaczonego symbolem UT-M1.- 6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 10m<sup>2</sup>, które będą zgodne z historycznymi uwarunkowaniami.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakazuje się:
    - a) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,

b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:

- materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
- pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
- kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami US, US1, US2 o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **usługi sportu i rekreacji;**

2) **zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem wyciągu w tym obsługi nartostrad dla terenu oznaczonego symbolem US1;

2) wody powierzchniowe śródlądowe dla terenu oznaczonego symbolem US;

3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

a) urządzeń towarzyszących,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej naziemnych oraz w części podziemnej budynków,

d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenu oznaczonego symbolem US nakazuje się:

a) stosowanie wysokości nowej zabudowy do 18,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) kształtowanie zabudowy jako spójnego pod względem:

- formy, kształtu,

- bryły, formy dachu,

- układu i wystroju elewacji,

- dla całego wyznaczonego w planie terenu;

2) dla terenu oznaczonego symbolem US1 nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy obiektów towarzyszących związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego do 6,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) powierzchni użytkowej zabudowy do 300m<sup>2</sup> dla terenu za wyjątkiem zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną;

3) dla terenu oznaczonego symbolem US2 nakazuje się:

a) stosowanie:

- wysokości nowej zabudowy od 12,0m do 18,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- minimalnej powierzchni zabudowy 1000m<sup>2</sup>,

b) kształtowanie zabudowy jako spójnego pod względem:

- formy, kształtu,
- bryły, formy dachu,
- układu i wystroju elewacji,
- dla całego wyznaczonego w planie terenu;

4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) 30% dla terenu oznaczonego symbolem US,
- b) 50% dla terenu oznaczonego symbolem US1,
- c) 70% dla terenu oznaczonego symbolem US2;

6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:

- a) 45% dla terenu oznaczonego symbolem US,
- b) 40% dla terenu oznaczonego symbolem US1,
- c) 20% dla terenu oznaczonego symbolem US2;

7) w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dopuszcza się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- a) 3000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami US, US1,
- b) 5000m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem US2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zachowuje się istniejący zbiornik wodny dla terenu oznaczonego symbolem US, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych w tym związanych ze sportem i rekreacją;

2) zakazuje się:

- a) wprowadzania zabudowy kubaturowej niezwiązanej z urządzeniami technicznymi oraz obsługą wyciągu narciarskiego oraz nartostrad dla terenu oznaczonego symbolem US1,
- b) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
- c) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
  - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
  - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

3) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: usługi sportu i rekreacji niskiej intensywności, oznaczone symbolami USR, USR1.1, USR1.2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem wyciągu w tym obsługi nartostrad oraz rynn saneczkowych;



- 2) dla terenu oznaczonego symbolem USR przeznaczenie kolei linowych, w tym lokalizację wyciągu narciarskiego wraz z urządzeniami do obsługi nartostrad;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
  - a) urządzeń towarzyszących,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) miejsc postojowych naziemnych,
  - e) zieleni urządzonej.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem USR:
  - a) nakazuje się stosowanie wysokości nowej zabudowy towarzyszącej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu do 6,5m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
  - b) wysokości urządzeń związanych z obsługą nartostrad do 10,0m liczonych do wysokości najwyższego punktu,
  - c) dopuszcza się działania budowlane związane z odtworzeniem historycznych relikwów fortyfikacji;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy 10%;
- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 80%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 5000m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się:
  - a) wprowadzania zabudowy kubaturowej niezwiązanej z urządzeniami technicznymi tras zjazdowych, wyciągu narciarskiego oraz rynn saneczkowych,
  - b) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
  - c) stosowania dla nowej zabudowy, lokalizowanej w obszarze planu:
    - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
    - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
    - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług sakralnych, oznaczone symbolami UKs, UKs1 o przeznaczeniu podstawowym:**

- 1) **usługi sakralne;**

## 2) zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenu oznaczonego symbolem UKs:

- a) nakazuje się stosowanie istniejącej formy budynku,
- b) dopuszcza się rozbudowę zespołu zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi;

2) dla terenu oznaczonego symbolem UKs1 nakazuje się stosowanie:

- a) wysokości nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) zgodny z historycznymi warunkami kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem UKs,
- b) 60% dla terenu oznaczonego symbolem UKs1;

5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:

- a) historyczne uwarunkowania otoczenia zabytku dla terenu oznaczonego symbolem UKs,
- b) 40% dla terenu oznaczonego symbolem UKs1.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1200m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się:

- a) wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych,
- b) stosowania dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu:
  - materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
  - pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
  - kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;

2) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny produkcji oznaczone symbolem P/U o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **obiekty produkcyjne, składów i magazynów;**

2) **zabudowa usługowa.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) bazy;

2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

a) urządzeń towarzyszących,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,

d) garaży w tym wielopoziomowych i podziemnych,

e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,

f) usług mogących wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska,

g) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,

h) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;

3) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie:

a) wysokości nowej zabudowy do 15,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,

b) dachów o kącie nachylenia od 3° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;

2) obowiązuje maksymalny wskaźnik zabudowy 70%;

3) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 20%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1200m<sup>2</sup>.

## **TERENY ZIELENI I WÓD**

**§ 25. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **zieleń urządzonej, oznaczone symbolami ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP1;**

2) **cmentarze, oznaczone symbolami ZC, ZC1, ZC2;**

3) **lasy, oznaczone symbolami ZL.1, ZL.2, ZL.3, ZL.4, ZL.5, ZL.6, ZL.7, ZL.8, ZL.9, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14;**

4) **ogrody działkowe, oznaczone symbolami ZD.1, ZD.2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) tereny obsługi komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem ZP1;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
    - a) urządzeń towarzyszących,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) oświetlenia terenu.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
    - 2) dopuszcza się wprowadzanie komponowanych elementów zieleni wysokiej.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.
  5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZC:
      - a) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą zabytkowego cmentarza,
      - b) nakazuje się:
        - kształtowanie nowych obiektów zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi,
        - stosowanie wysokości nowej zabudowy do 6,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
        - stosowanie dachów stromych symetrycznych dwupołaciowych o kącie nachylenia 45°;
    - 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 nie ustala się wprowadzenia nowej zabudowy;
    - 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZC2 nakazuje się stosowanie:
      - a) wysokości nowej zabudowy do 6,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
      - b) dachów o kącie nachylenia 45°;
    - 4) dla terenów oznaczonych symbolami ZL.1, ZL.2, ZL.3, ZL.4, ZL.5, ZL.6, ZL.7, ZL.8, ZL.9, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14 zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) dla terenów oznaczonych symbolami ZD.1, ZD.2:
      - a) nakazuje się stosowanie:
        - wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - dachów stromych o kącie nachylenia do 45° dla terenów oznaczonych symbolami ZD.1, ZD.2,
      - b) zakazuje się łączenia altan ogrodowych zlokalizowanych na wewnętrznych wydzieleniach ogrodów działkowych;
    - 6) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy:
      - a) 7% dla terenów oznaczonych symbolami ZC, ZC2,
      - b) nie ustala się wprowadzania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami ZC1, ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8,
      - c) 10% dla terenów oznaczonych symbolami ZD.1, ZD.2;
    - 7) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości:
      - a) 50% dla terenu oznaczonego symbolem ZP1,
      - b) 30% dla terenów oznaczonych symbolami ZC, ZC1, ZC2,
      - c) 80% dla terenów oznaczonych symbolami ZD.1, ZD.2, ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 150 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami; ZC, ZC1, ZC2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszczenie obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie mający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną dla terenów oznaczonych symbolami ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8;
- 2) teren oznaczony symbolem ZC2 stanowią rezerwę terenową dla rozbudowy cmentarza; dla przedmiotowego terenu należy realizować ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami ZL.1, ZL.2, ZL.3, ZL.4, ZL.5, ZL.6, ZL.7, ZL.8, ZL.9, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14 obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny: o przeznaczeniu podstawowym:**

- 1) **zieleń nieurządzona, oznaczone symbolami Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7;**
- 2) **rola, oznaczone symbolami R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

- 1) urządzeń towarzyszących;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
  - 2) wprowadza się komponowane elementy zieleni wysokiej dla terenów oznaczonych symbolami Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 80% dla terenów oznaczonych symbolami Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą i komunikacją.

**§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone symbolami WS.1, WS.2, WS.3, WS.4, WS.5, WS.6.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające w formie:
    - a) urządzeń towarzyszących,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzonej przywodnej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
  - 2) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
  - 3) zakazuje się:
    - a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,

c) uszkodzania umocnień.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych;

2) dopuszcza się podziały i łączenia nieruchomości.

## **TERENY KOMUNIKACJI**

### **§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:**

1) **drogi publiczne klasy:**

a) **główniej, oznaczone symbolami KDG.1, KDG.2,**

b) **lokalnej, oznaczone symbolami KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5,**

c) **dojazdowej, oznaczone symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.19, KDD.20;**

2) **drogi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KDPJ.1, KDPJ.2, KDPJ.3, KDPJ.4, KDPJ.5, KDPJ.6, KDPJ.7, KDPJ.8, KDPJ.9, KDPJ.10, KDPJ.11, KDPJ.12, KDPJ.13, KDPJ.14, KDPJ.15, KDPJ.16, KDPJ.17, KDPJ.18, KDPJ.19, KDPJ.20, KDPJ.21, KDPJ.22, KDPJ.23, KDPJ.24, KDPJ.25, KDPJ.26, KDPJ.27, KDPJ.28, o statusie publicznym.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;

2) urządzenia towarzyszące;

3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejących części budynków takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy i inne będących częścią budynków wybudowanych na terenach przyległych.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 30 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się dostosowanie ciągów pieszych dróg dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1) nakazuje się:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) utrzymanie linii rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW.1, KDW.2, KDW1.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń towarzyszących;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 2) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów dla terenów oznaczonych symbolami KDW.1, KDW.2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 20 m<sup>2</sup>.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami KDW.1, KDW.2:

1) nakazuje się:

- a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg,
- b) utrzymanie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

**§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: obsługa komunikacji drogowej-parkingi, oznaczone symbolami KS.1, KS.2, KS.3, KS1.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

- 1) zabudowy usługowej w ilości 15% terenu dla terenu oznaczonego symbolem KS1;
- 2) placów manewrowych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) urządzeń towarzyszących;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;

2) zachowuje się istniejące elementy zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie dla terenu oznaczonego symbolem KS1:

a) wysokości nowej zabudowy do 6,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachów o kącie nachylenia od 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej,

c) obowiązują maksymalny wskaźnik zabudowy 15%,

d) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 15%;

2) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 10% dla terenów oznaczonych symbolami KS.1, KS.2, KS.3.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 25 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami KPJ.1, KPJ.2, KPJ1, KPJ2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

1) kolejki zębatej;

2) komunikacji kołowej, rowerowej oraz pieszej;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) urządzeń towarzyszących;

5) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 oraz odtworzenie kolejki zębatej dla terenu oznaczonego symbolem KPJ2.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 5%;

2) dopuszcza się prowadzenie działań odtworzeniowych związanych z infrastrukturą kolejki zębatej.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 30 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się wprowadzania zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową oraz obsługą infrastruktury technicznej w tym komunikacją;

2) nakazuje się prowadzenie działań remontowych związanych z budynkami inżynierskimi – wiadukty.

**§ 32. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym: kolej, oznaczony symbolem KK.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:



- 1) komunikacji kołowej, rowerowej oraz pieszej;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) urządzeń towarzyszących;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 5%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 100 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **§ 33. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym: kolej linowa, oznaczony symbolem KL.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

- 1) lokalizacji nartostrad;
- 2) obiektów i instalacji sportu i rekreacji;
- 3) budynków dla potrzeb obsługi podstawowego przeznaczenia terenu w tym zaplecza sanitarnego;
- 4) komunikacji kołowej, rowerowej oraz pieszej;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) urządzeń towarzyszących;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nakazuje się:

- a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu (do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz poddasza użytkowego, przy średniej wysokości kondygnacji 3,0m), oraz urządzeń do 12,0m liczonych do wysokości najwyższego punktu z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą nartostrad, których technologia wymaga większych wysokości,
- b) stosowanie dachów stromych w formie dwuspadowej wielospadowej z dopuszczeniem naczółków, w formie symetrycznej o nachyleniu połaci w zakresie od 40° do 45° lub o nachyleniu połaci w zakresie 1,5° -10°,
- c) utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 30%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 10 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: infrastruktura techniczna:**

- 1) elektroenergetyka, oznaczone symbolami E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6;

2) **kanalizacja, oznaczone symbolem K;**

3) **wodociągi, oznaczone symbolami W.1, W.2.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) urządzeń towarzyszących;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) obowiązuje ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 6,0m, liczonej do najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z kanalizacją, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią;

2) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 20%.

6. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podziały nieruchomości na działki, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 8 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

§ 35. 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni parkowej.

§ 36. 1. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc parkingowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

1) 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub budynek o przeznaczeniu podstawowym, na terenach oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5, MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6, MN/U.1, MN/U.2, RM2, RM.1, RM.2, RM.3 z dopuszczeniem lokalizowania miejsc postojowych na podjazdach;

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia o funkcji usługowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MNa.1, MNa.2, MNb.1, MNb.2, MNb.3, MNb.4, MNb.5, MNb.6, MNb.7, MN/Ua.1, MN/Ua.2, MN/Ua.3, MN/Ua.4, MN/Ua.5, MN/Ua1.1, MN/Ua1.2, MN/Ua1.3, MN/Ua1.4, MN/Ua1.5, MN/Ua1.6, MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3, MN/U.1, MN/U.2, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, RM2, RM.1, RM.2, RM.3, UT/KS1, UT/KS2, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na terenach oznaczonych symbolami: U.1, U.2, U.3, UT.1, UT.2, UT1.1, UT1.2, UT1.3, UT2, UT3, UT4, UT/US, UT/US3.1, UT/US3.2;

4) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami P/U, UT.1, UT.2, UT/KS, UT/US, UT/US3.1, UT/US3.2, UT-M, UT-M2, UP, US, US2;

5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu na terenie oznaczonym symbolem UT5;

6) 1 jedno miejsce na mieszkanie lub budynek o przeznaczeniu podstawowym na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MN/Ua2.1, MN/Ua2.2, MN/Ua2.3, MN/Ub.1, MN/Ub.2, MN/Ub.3, MN/Ub.4, MN/Ub.5, MN/Ub1.1, MN/Ub1.2, MN/Ub1.3, MNa1, MNa2, UT/KS1, UT/KS2, RM1, UKs1, USR, US, US1, US2;

- 7) 1 jedno miejsce na mieszkania lub budynek o przeznaczeniu podstawowym na pozostałych terenach związanych z lokalizacją mieszkań, usług oraz miejsc pracy;
- 8) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 9) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-6 podlega zsumowaniu.

2. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego**

§ 37. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) oddanie do użytkowania nowych obiektów kubaturowych powinno się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące,
  - b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - c) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie i budowę:
  - a) systemów wodociągowych zaopatrujących osiedle z ujęcia gminnego,
  - b) istniejących studni do czasu ich użytkowania.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami ogólnymi planu, w tym budowę zbiorników do magazynowania wód opadowych.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

6. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się: korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych.

7. Dla zaopatrzenia w gaz dopuszcza się prowadzenie rozdzielczej sieci gazowej.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania miejscowości liniami wysokiego i średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji.

### **Rozdział 6.**

**§ 38.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 7.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Teresa Tęsna**

## Uzasadnienie

Uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra, należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy Stoszowice, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 14 ust. 1 (Dz. U. z 2012 poz. 647 - tekst jednolity ze zmianami) stanowi, że rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie w art. 15 ust. 1 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że Wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego. Przystąpienie do sporządzenia planu poprzedziły czynności określone w art. 14 ust. 3 i 5 ustawy. Zgodnie z treścią art.14 ust. 2, zakres terenowy planu określa załącznik graficzny do uchwały. Rada Gminy Stoszowice w dniu 11 lutego 2011 r. Nr IV/18/2011 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Srebrna Góra. Wojewoda Dolnośląski w dniu 12 września 2011 złożył skargę na uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Sąd dnia 5 stycznia 2012 r. wydał wyrok opatrzony sygnaturą akt II SA/Wr 746/11 uchylając uchwałę w całości. W związku z zaistniałą sytuacją prawną ponowiono czynności planistyczne w ramach działań naprawczych dotyczących korekt w treści uchwały w zakresie wyroku w tym:

1. Dokonano redakcji paragrafu dotyczącego „zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, zawartego w rozdziale 2 „Ogólne zasady zagospodarowania terenu”.
2. Dokonano redakcji przeznaczeń dopuszczalnych dla przeznaczeń podstawowych, usuwając zapisy związane z wymiennością przeznaczeń, zawartych w rozdziale 3 „Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów” w tym dotyczących terenów oznaczonych symbolami MN/U, RM2, UP, UT/US, UT, UTf, UT/KS, UT-M, US, USR, UKs, P/U, ZP1, KPJ.
3. Dokonano redakcji paragrafu dotyczącego „zasady ochrony środowiska kulturowego” usuwając nieuprawnione powtórzenie i modyfikację zapisów ustawowych zawartych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie w tym: uzgodniono plan z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Postanowienie nr 408/2012), wyłożono projekt do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2012 r. do 2 listopada 2012 r. oraz w dniach od 18 grudnia 2012 r. do 18 stycznia 2013 r.

## Uzasadnienie

Brak planu zagospodarowania przestrzennego powoduje konieczność sporządzania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Decyzje sporządzane są dla niewielkich obszarów i związane są bezpośrednio z intencją wnioskodawcy, w związku z tym że przestrzeń miejscowości należy uznać za wartościową pod względem kulturowym oraz przyrodniczym dla przedmiotowego obszaru sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem wynosi ok. 870 ha. W dokumencie tym określa się sposób zagospodarowania terenów miejscowości Srebrna Góra, a w tym terenów rozwojowych dla różnych form mieszkalnictwa, usług, produkcji z uwzględnieniem ochrony przyrody poprzez stosowną ochronę obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich, obszarów „Natura 2000”: „Góry Bardzkie” PLH 020062, ” „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” PLH 020071; oraz ochronę krajobrazu kulturowego miejscowości wpisanej w części do: rejestru zabytków, na listę pomników historii, obszaru parku kulturowego, stref ochrony konserwatorskiej. Przy tak skomplikowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej zapisy planu zostały oparte na wypracowanym kompromisie pomiędzy kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy, a istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczo – kulturowymi poprzez odpowiednią technikę zapisu planistycznego, umożliwiającą zainwestowanie terenów ustalonych planem. Do głównych zadań planu miejscowego dla Srebrnej Góry, należy powiększenie terenów usług o charakterze sportowo-turystycznym m.in. w formie planowanego wyciągu krzeselkowego oraz torów saneczkowych. Początek wyciągu zlokalizowano w miejscu starego wyciągu zaczepowego, natomiast koniec trasy na naturalnej półce skalnej, znajdującej się pod Fortem Rogowym zwanym „Harcerzem”. Plan ustala również tereny rozwojowe dla tej jednostki w tym: skupienie terenów związanych z różnego typu aktywnością gospodarczą w dolnej części miejscowości, wprowadzenie nowych funkcji usługowych w centralnej części miejscowości wraz z budową parkingów podziemnych. Ustalenia planu umożliwiają również przeniesienie ruchu pieszego z dolnej części miejscowości do Twierdzy za pomocą wyciągu krzeselkowego w zimie – wykorzystywanego dla narciarzy oraz stworzenie parkingów strategicznych we wschodniej części miejscowości w formie parkingów strategicznych. Dla najcenniejszych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej Srebrnej Góry w planie wprowadzono szczegółowe ustalenia regulacyjne. Postulat kształtowania nowych układów przestrzennych na bazie ustalonych przeznaczeń w poprzednich dekadach, został ujęty w planie jako kontynuacja aktów prawa miejscowego precyzując i uszczegóławiając zakresy przeznaczeń terenów, w tym dopuszczając możliwość budowy obiektów o określonych parametrach. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy, oraz z dopuszczalnym zakresem rozwoju ustaleń zawartych w podstawowym dokumencie planistycznym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z późn. zm.

<sup>2)</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice; Uchwała nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/177/2013  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia 23 kwietnia 2013 r.  
Zalacznik1.pdf

**Załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/177/2013  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia 23 kwietnia 2013 r.  
Zalacznik2.pdf

**Załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/177/2013  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia 23 kwietnia 2013 r.  
Zalacznik3.pdf

**Załącznik nr 3**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/177/2013  
Rady Gminy Stoszowice  
z dnia 23 kwietnia 2013 r.  
Zalacznik4.pdf

**Załącznik nr 4**