

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
**Świdnicy – Osiedle Zawiszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r., uchwala się, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów, ograniczonego od północy terenami Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz granicą administracyjną miasta, od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Esperantystów i ul. Szarych Szeregów, od zachodu linią kolejową.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

16) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) projektowane dominanty architektoniczne;
- 7) zwymiarowane odległości linii zabudowy;
- 8) obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty kubaturowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 10) ogrodzenia znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 11) bramy wejściowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ambient** – należy przez to rozumieć wystające, dodatkowe elementy zwiększające powierzchnię reklamową;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12° oraz przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów usługowych;
- 3) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 4) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi. Jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów. Zalicza się do niej rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, konfekcjonowanie itp.;
- 5) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć elewacje budynków, ważne dla estetyki zabudowy i ładu przestrzennego miasta;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną. Dopuszcza się cofnięcie o 2 m zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków w zabudowie pierzejowej na długości maksimum 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 14) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) urządzenia budowlane,
  - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) garaże, budynki gospodarcze,
  - e) zieleń urządzonej,
  - f) obiekty małej architektury, szalety,
  - g) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, schody, boiska sportowe, korty tenisowe,
 z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 16) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 17) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w budynki wielorodzinne lub jednorodzinne, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, usług wymienionych w definicji usług drobnych;
- 18) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyższy położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

- 1) **ciąg pieszy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi lub jej części, do ruchu pieszych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;
- 2) **ciąg pieszo-jezdny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi lub jej części, do wspólnego ruchu pieszych i samochodów osobowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: parkingów, zieleni urządzonej, dróg rowerowych i obiektów małej architektury;
- 3) **drogi publiczne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
- 4) **drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;
- 5) **ogrody działkowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację i użytkowanie zgodne z definicją rodzinnych ogrodów działkowych zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych (tarasy, podjazdy, schody);
- 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, parkingów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych;
- 7) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych;

- 8) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących działalności z zakresu:
- a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),
  - b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw,
  - c) handlu hurtowego,
  - d) gastronomii,
  - e) usług drobnych,
  - f) usług turystyki,
  - g) usług informatycznych i łączności,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) kultury i rozrywki,
  - j) nauki i edukacji,
  - k) opieka zdrowotna i pomoc społeczna,
  - l) opieki nad dziećmi,
  - m) działalności kościołów i kultu religijnego,
  - n) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
  - o) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),
  - p) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem: obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów, drobnej wytwórczości, chyba że z ustaleń rozdziału 1 wynika inaczej;
- wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych i dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych;
- 9) **zabudowa usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych związanych ze sportem i wypoczynkiem, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych i dróg rowerowych, obiektów małej architektury, szaletów, parkingów, zieleni urządzonej, budowli terenowych;
- 10) **zabudowa obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych oraz obiektów budowlanych obejmujących swoją działalnością: sprzedaż, obsługę i naprawę pojazdów, stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych. Zakres funkcji zabudowy obsługi komunikacji jest określany indywidualnie dla terenów, gdzie występuje funkcja KS;
- 11) **zabudowa garażowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację wolnostojącego budynku garażowego lub zespołu takich budynków oraz wbudowane garaże w obiekty o innym przeznaczeniu, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp);
- 12) **zabudowa infrastruktury technicznej - kanalizacja** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń kanalizacyjnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, budowli terenowych;
- 13) **zabudowa infrastruktury technicznej - gaz** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń gazowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, budowli terenowych;
- 14) **zabudowa uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury, szaletów, budowli terenowych;
- 16) **wody powierzchniowe śródlądowe** – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowane są ciek i zbiorniki wodne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Dział II**  
**Ustalenia dla całego obszaru planu**

**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny**  
**o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6.1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

**tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:**

L.P.	Symbol cyfrowy i literowy przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	1.MW 2.MW 3.MW 4.MW 5.MW 6.MW 7.MW 8.MW 9.MW 10.MW 11.MW 12.MW 13.MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	1) usługi towarzyszące; 2) istniejąca zabudowa usługowa; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego; 4) zabudowa garażowa wbudowana w budynki mieszkaniowe.
2.	1.M	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
3.	1.MN 2.MN 3.MN 4.MN 5.MN 6.MN 7.MN 8.MN 9.MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
4.	1.MW/U 2.MW/U	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego; 3) zabudowa garażowa wbudowana w budynki mieszkaniowe.
		2. zabudowa usługowa, z wykluczeniem handlu hurtowego i drobnej wytwórczości.	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usługowe.
5.	1.MN/U 4.MN/U	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
		2. zabudowa usługowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
6.	2.MN/U 3.MN/U	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	1) istniejąca zabudowa obsługi komunikacji; 2) istniejąca zabudowa obsługi w gospodarstwach ogrodniczych; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.

7.	<b>1.MW/U/ZD</b>	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa garażowa wbudowana w budynki mieszkaniowe; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
		2. zabudowa usługowa;	1) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usługowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
		3. ogrody działkowe.	zabudowa uzbrojenia technicznego
8.	<b>1.U</b>	zabudowa usługowa.	1) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usługowe; 2) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego;
9.	<b>2.U</b>	zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych.	zabudowa uzbrojenia technicznego
10.	<b>3.U</b> <b>4.U</b>	zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu hurtowego.	zabudowa uzbrojenia technicznego
11.	<b>5.U</b> <b>6.U</b> <b>11.U</b> <b>12.U</b>	zabudowa usługowa, z wyłączeniem handlu hurtowego.	zabudowa uzbrojenia technicznego
12.	<b>7.U</b>	zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu hurtowego.	1) zabudowa wielorodzinna; 2) istniejąca zabudowa garażowa wolnostojąca; 3) zabudowa garażowa wbudowana w budynki mieszkaniowe i usługowe; 4) zabudowa uzbrojenia technicznego.
13.	<b>8.U</b>	zabudowa usługowa z dopuszczeniem drobnej wytwórczości.	1) zabudowa obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw; 2) istniejąca działalność produkcyjna; 3) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usługowe; 4) zabudowa uzbrojenia technicznego.
14.	<b>9.U</b>	zabudowa usługowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
15.	<b>10.U</b>	zabudowa usługowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
16.	<b>1.U/KS</b>	1. zabudowa usługowa; 2. zabudowa obsługi komunikacji.	1) zabudowa garażowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
17.	<b>2.U/KS</b>	1. zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu hurtowego; 2. zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych.	1) zabudowa garażowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
18.	<b>3.U/KS</b> <b>4.U/KS</b>	1. zabudowa usługowa; 2. zabudowa obsługi komunikacji.	1) zabudowa garażowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
19.	<b>5.U/KS</b>	1. zabudowa usługowa; 2. zabudowa obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego.	1) zabudowa garażowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
20.	<b>1.U/ZD</b>	1. zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu hurtowego;	1) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usługowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
		2. ogrody działkowe.	zabudowa uzbrojenia technicznego
21.	<b>1.US</b>	zabudowa usług sportu i rekreacji.	1) zabudowa usługowa w zakresie nauki i edukacji, gastronomii, kultury, rozrywki, turystyki, 2) wody powierzchniowe śródlądowe, 3) zabudowa uzbrojenia technicznego,

22.	<b>1.ZP/US</b>	1. zieleń urządzona; 2. zabudowa usług sportu i rekreacji.	1) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych; 2) wody powierzchniowe śródlądowe; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
23.	<b>2.ZP/US 3.ZP/US 4.ZP/US</b>	1. zieleń urządzona; 2. zabudowa usług sportu i rekreacji.	1) wody powierzchniowe śródlądowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
24.	<b>5.ZP/US</b>	1. zieleń urządzona; 2. zabudowa usług sportu i rekreacji.	1) zabudowa usługowa w zakresie nauki i edukacji, gastronomii, kultury i rozrywki; 2) zabudowa garażowa wbudowana w budynki usług; 3) wody powierzchniowe śródlądowe; 4) zabudowa uzbrojenia technicznego.
25.	<b>1.KS</b>	zabudowa obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego.	1) zabudowa garażowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;
26.	<b>2.KS 3.KS 4.KS 5.KS</b>	zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów.	zabudowa uzbrojenia technicznego
27.	<b>1.KS/KSg</b>	1. zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów; 2. zabudowa garażowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
28.	<b>1.ZC 2.ZC 3.ZC</b>	omentarze.	zabudowa uzbrojenia technicznego
29.	<b>1.ZP 2.ZP 3.ZP 8.ZP 9.ZP 10.ZP 11.ZP</b>	zieleń urządzona.	1) wody powierzchniowe śródlądowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego
30.	<b>4.ZP</b>	zieleń urządzona.	1) usługi w zakresie gastronomii (do 100m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej); 2) wody powierzchniowe śródlądowe; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
31.	<b>5.ZP 6.ZP 7.ZP</b>	zieleń urządzona.	1) wody powierzchniowe śródlądowe; 2) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów, 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
32.	<b>1.ZD 2.ZD</b>	ogrody działkowe.	1) zieleń urządzona; 2) wody powierzchniowe śródlądowe; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
33.	<b>1.ZD/ZP 2.ZD/ZP</b>	1. ogrody działkowe; 2. zieleń urządzona.	zabudowa uzbrojenia technicznego
34.	<b>1.G</b>	zabudowa infrastruktury technicznej – gaz.	zabudowa uzbrojenia technicznego
35.	<b>1.K</b>	zabudowa infrastruktury technicznej – kanalizacja.	1) zabudowa uzbrojenia technicznego, 2) wody powierzchniowe śródlądowe.
36.	<b>1.WS 3.WS 4.WS 5.WS</b>	wody powierzchniowe śródlądowe.	zabudowa uzbrojenia technicznego
37.	<b>2.WS 6.WS</b>	wody powierzchniowe śródlądowe.	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) usługi sportu i rekreacji.

38.	1.KD-Gp(KD-Z) 2.KD-Gp(KD-Z) 3.KD-Gp(KD-Z)	droga główna ruchu przyśpieszonego, docelowo droga zbiorcza po wybudowaniu obwodnicy południowej miasta Świdnicy.	zabudowa uzbrojenia technicznego
39.	1.KD-Z 2.KD-Z 3.KD-Z 4.KD-Z 5.KD-Z	drogi publiczne – drogi zbiorcze.	zabudowa uzbrojenia technicznego
40.	1.KD – L 2.KD – L 3.KD – L 4.KD – L 5.KD – L 6.KD - L 7.KD - L	drogi publiczne – drogi lokalne.	zabudowa uzbrojenia technicznego
41.	1.KD – D 2.KD – D 3.KD – D 4.KD – D 5.KD – D 6.KD – D 7.KD – D 8.KD - D 9.KD - D	drogi publiczne – drogi dojazdowe.	zabudowa uzbrojenia technicznego
42.	1.Kpj 2.Kpj 3.Kpj 4.Kpj 5.Kpj 6.Kpj 7.Kpj	ciągi pieszo – jezdne.	zabudowa uzbrojenia technicznego
43.	1.KDW 2.KDW 3.KDW	drogi wewnętrzne.	zabudowa uzbrojenia technicznego
44.	1.Kp 2.Kp 3.Kp 4.Kp 5.Kp 6.Kp 7.Kp 8.Kp	ciągi piesze.	1) zieleń urządzona; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.

§ 7. Dla każdego z wyodrębnionych w planie terenu, w tekście uchwały w Rozdziale 12, ustala się: szczególny sposób zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.



## Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że:

- 1) kształtowania wymagają:
  - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach mieszkaniowych, usługowych,
  - c) kompozycje zieleni na terenach: zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, dróg publicznych;
- 2) ochrony wymagają obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu,
- 3) nakaz zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, istniejących i projektowanych ciągów pieszych i osi widokowych, jako przestrzeni niezabudowanych nowymi obiektami kubaturowymi.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U**;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów;
- 5) w granicach działek budowlanych, które będą wydzielane pod obiekty infrastruktury technicznej, nie obowiązują wymagania określone w pkt 1 w zakresie ustalonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy i ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.

3. Ustala się zasady budowy **nowych budynków**:

- 1) minimalna ilość kondygnacji naziemnych budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MW/U/ZD - 3;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp., przy czym na wybranych terenach, wymienionych w ustaleniach szczegółowych planu, na ścianach szczytowych budynków wielorodzinnych dopuszcza się rozwiązania w formie murali;
- 5) nakaz kształtowania elewacji eksponowanych poprzez zastosowanie detalu architektonicznego (balkony, loggie, wykusze, okładziny elewacyjne, itp.) i kompozycji architektonicznej, uwzględniającej minimum dwa rodzaje materiałów wykończeniowych;
- 6) nakaz stosowania jednakowych lub podobnych detali architektonicznych na budynkach w obrębie jednego terenu (dotyczy balustrad balkonów i loggii, stref wejściowych, cokołów);
- 7) balustrady balkonów od strony przestrzeni publicznych należy realizować, jako pełne, z dopuszczeniem 35% prześwitu. Dopuszcza się balustrady wypełnione matowym, nieprzeziernym szkłem lub pleksją;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 9) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach szarości, zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty.
- 10) na wszystkich budynkach tworzących, od strony przestrzeni publicznych, jednorodny ciąg zabudowy, co do formy dachu, nakazuje się stosowanie jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki;
- 11) zakazuje się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

4. Ustala się zasady realizacji **remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków**:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie;
- 2) nakaz zachowania istniejących przejść w poziomach parteru;
- 3) obowiązują zasady określone w ust.3 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 12;
- 4) dopuszcza się przekształcenie balustrad ażurowych w balustrady nieprzeziernie, z zachowaniem jednolitości na całej elewacji w zakresie materiału, kolorystyki i formy;
- 5) geometria połaci dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;
- 6) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym;

- 7) wskaźnik zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 12;
- 8) zakazuje się przebudowy i rozbudowy kontenerowych, blaszanych: garaży i budynków gospodarczych.

5. Ustala się zasady **nadbudowy istniejących budynków**:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy: zgodna z ustaleniami rozdziału 12;
- 2) zakaz nadbudowy istniejących budynków gospodarczych w obszarach oznaczonych symbolami **MN, MNU, MW, MWU, M** bez zmiany przeznaczenia;
- 3) geometria dachu: zgodna z ustaleniami rozdziału 12;
- 4) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się nadbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami rozdziału 12.

6. Dopuszcza się następujące odstępstwa od zasad przy remontach, przebudowach, rozbudowach i nadbudowach istniejącej zabudowy:

- 1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy. Zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;
- 2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie;
- 5) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet, gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 12.

7. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 5 i 12 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:
  - a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, w jednakowych odległościach między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
  - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
- 2) na terenach zieleni urządzonej, z wyłączeniem terenu **9.ZP**, kształtować w formie swobodnie komponowanych układów;
- 3) na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem **9.ZP**, kształtować w formie układów regularnych zieleni niskiej;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtować:
  - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów,
  - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych kwartałów zabudowy wydzielonych w terenie;
- 5) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 10 stanowisk parkingowych winno przypadać, co najmniej 1 drzewo;
- 6) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

**§ 10.** Określa się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane**

**§ 11.** Ustala się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach w granicach planu z zachowaniem ustaleń pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji śmietników w formie zadaszonych boksów w pasach drogowych dróg publicznych;
- 3) nakaz realizacji śmietników w formie zadaszonych boksów murowanych z elementami metalowymi w kolorze zieleni, czerni, lub w całości wykonanych z elementów metalowych w kolorze zieleni lub czerni, z zastrzeżeniem realizacji jednakowej formy w obrębie terenu;

- 4) w ramach terenów zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację śmietników wbudowanych w budynki;
- 5) w przypadku realizacji obiektów handlowych ustala się zakaz lokalizacji śmietników od strony przestrzeni publicznych;
- 6) dla poszczególnych przestrzeni publicznych obiekty małej architektury, takie jak ławki, kosze na śmieci, itp., winny być wykonane z jednakowych materiałów i przy zachowaniu jednolitej formy.

§ 12. Ustala się zasady budowy nowych ogrodzeń:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń wg ustaleń szczegółowych Rozdziału 12, z uwzględnienie zapisów Rozdziału 5;
- 2) dla pozostałych terenów, w zakresie budowy ogrodzeń należy:
  - a) dostosować odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg w zakresie jednakowej wysokości, ( $\pm 15$  cm), wspólnych lub jednorodnych cech architektonicznego ukształtowania i materiałów;
  - b) zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych wypełnień z płyt i elementów betonowych drobnowymiarowych;
  - c) wysokość od strony dróg publicznych – do 1,50 m z zachowaniem ustaleń pkt a, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 13. Dopuszcza się remont istniejących ogrodzeń nie spełniających kryterium zawartego w § 12.

§ 14. 1. Ustala się **ogólne zasady i warunki sytuowania tablic oraz urządzeń reklamowych**, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchu oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskawicznego lub pulsującego;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych w postaci banerów;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 4) zakaz umieszczania reklamy w formie oklejania i malowania fragmentów elewacji;
- 5) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budowach oraz obiektach małej architektury, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych oraz tablic i urządzeń reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego;
- 6) dopuszcza się stosowanie oświetlonych oraz podświetlonych tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się sytuowanie reklam okolicznościowych i tablic kierunkowych o powierzchni nie większej niż  $0,2\text{m}^2$  na słupach oświetleniowych.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych **w formie obiektów wolnostojących**:

- 1) nakaz posadowienia w sposób trwale związany z gruntem, na konstrukcjach słupowych ze stali ocynkowanej, aluminium lub materiałów podobnych, o przekroju koła lub kwadratu i kolorystyce szarej lub czarnej;
- 2) w przypadku ekspozycji 2 stron tablicy lub urządzenia reklamowego do przestrzeni publicznych nakaz realizacji reklamy jako dwustronnej lub przesłonięcia tyłu konstrukcji jednolitą osłoną w kolorze szarym;
- 3) zakaz umieszczania ambientów;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o konstrukcji typu „V”;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **3.KD-Gp**, **1.KD-Z**, **3.KD-Z**;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem:
  - a) **3.KD-Gp(KD-Z)** na następujących zasadach:
    - dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 10.ZP,
    - odległość reklamy od zewnętrznej krawędzi jezdni 10m,
    - nakaz sytuowania prostopadle do osi drogi i w odstępach między tablicami reklamowymi 30m, (z tolerancją do 2%) oraz na równym poziomie względem siebie,
    - nakaz stosowania formatu reklamy: szerokość 5,08m i wysokość 2,3m,
    - wysokości od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m;
  - b) **1.KD-Z** na następujących zasadach:
    - odległość reklamy od zewnętrznej krawędzi jezdni 6m,
    - nakaz sytuowania prostopadle do osi drogi i w odstępach między tablicami reklamowymi 30m (z tolerancją do 2%) oraz na równym poziomie względem siebie,
    - nakaz stosowania formatu reklamy: szerokość 5,08m i wysokość 2,3m,
    - wysokości od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m;
  - c) **3.KD-Z** na następujących zasadach:
    - zakazuje się sytuowania reklam wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 3.ZP

- nakaz sytuowania prostopadle do osi drogi i w odstępach między tablicami reklamowymi 30m (z tolerancją do 2%) oraz na równym poziomie względem siebie,
  - odległość reklamy od zewnętrznej krawędzi jezdni 6m;
  - nakaz stosowania formatu reklamy: szerokość 5,08m i wysokość 2,3m,
  - wysokości od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m;
- d) **5.U/KS** na następujących zasadach:
- nakaz posadowienia równolegle do linii ogrodzenia, a w przypadku braku ogrodzenia równolegle do pasa drogowego, z którego obsługiwana jest nieruchomość,
  - dopuszcza się lokalizację wyłącznie dwóch reklam w granicy terenu;
  - nakaz stosowania formatu reklamy: szerokość 5,08m i wysokość 2,3m,
  - wysokości od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m;
- e) **3.U/KS** na następujących zasadach:
- nakaz posadowienia prostopadle do pasa drogowego, z którego obsługiwana jest nieruchomość,
  - dopuszcza się lokalizację wyłącznie dwóch reklam w granicy terenu;
  - nakaz stosowania formatu reklamy: szerokość 5,08m i wysokość 2,3m,
  - wysokości od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów będących informacją o prowadzonej na nieruchomości działalności w granicach terenów oznaczonych symbolem: **U, U/KS, MW/U, MN/U, U/ZD, US, ZP/US**, na następujących zasadach:
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych o wysokości większej niż 3,0m, liczonej od powierzchni terenu do najwyższego położonego elementu, biorąc pod uwagę część konstrukcyjną i reklamową,
  - b) nakaz lokalizacji w strefach wjazdowych na nieruchomość,
  - c) nakaz posadowienia równolegle do linii ogrodzenia, a w przypadku braku ogrodzenia równolegle do pasa drogowego, z której obsługiwana jest nieruchomość,
  - d) format pojedynczej tablicy i urządzenia reklamowego winien zachować proporcje 2:1 (szerokości do wysokości w układzie poziomym),
  - e) w przypadku potrzeby sytuowania więcej niż 2 wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania zintegrowanych tablic.
- 8) dopuszcza się realizację pylonów reklamowych w terenach oznaczonych symbolem **4.U, 9.U, 10.U, 1.U/KS, 2.U/KS, 3.U/KS, 4.U/KS, 5.U/KS, 1.U/ZD** o całkowitej wysokości:
- a) pylony na słupach do 15 m,
  - b) inne o wysokości nie przekraczającej połowy wysokości zabudowy ustalonej w terenie.
3. Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych **na budynkach**:
- 1) zakaz umieszczania powyżej parteru oraz na ścianach szczytowych;
  - 2) zakaz umieszczania na dachach;
  - 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w sposób prowadzący do przesłaniania łącznie więcej niż 25% powierzchni parteru danej elewacji;
  - 4) zakaz umieszczania w oknach na całej elewacji budynku, z wyjątkiem witryn lokali usługowych;
  - 5) dopuszcza się przesłanianie witryn lokali usługowych max. do 15% całkowitej powierzchni;
  - 6) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych:
    - a) płasko na elewacji,
    - b) w witrynie lokalu,
    - c) na wysięgnikach;
  - 7) w przypadku sąsiedztwa kilku tablic i urządzeń reklamowych równoległych do lica budynku ustala się:
    - a) nakaz umieszczania na równym poziomie względem siebie,
    - b) nakaz stosowania reklam o jednakowej wysokości,
    - c) nakaz lokalizacji nad witrynami lub w świetle witryny;
  - 8) na budynkach parterowych dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w świetle atyki umieszczone na równym poziomie względem siebie i o jednakowej wysokości;
  - 9) w przypadku realizacji wysięgników ustala się:
    - a) nakaz sytuowania na jednej wysokości oraz o jednakowej długości ramienia, w ramach budynku lub zespołu budynków, w odległości maksymalnie 80cm od elewacji do krańca wysięgnika,
    - b) nakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na wysięgnikach w taki sposób, aby dolna ich konstrukcja umieszczona była na wysokości większej niż 2,5m nad poziomem terenu;
  - 10) dla terenów oznaczonych symbolem **MW, MN** w obrębie jednego budynku dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów będących informacją o prowadzonej na nieruchomości działalności, na następujących zasadach:
    - a) usytuowanie w strefie wejściowej do budynku, na wysokości nie przekraczającej linii zadaszenia wejścia, o jednakowej szerokości nie przekraczającej 50 cm i w jednej linii pionowej,

- b) nakaz stosowania jednolitego materiału i sposobu montażu,
- c) nakaz stosowania zintegrowanych tablic w przypadku usytuowania więcej niż 3 tablic lub urządzeń reklamowych.

§ 15. Ustalenia zawarte w § 14 nie dotyczą tablic i urządzeń reklamowych będących elementem systemu informacji i identyfikacji turystycznej miasta.

#### **Rozdział 4** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 16.1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 12.MW i 13.MW, w zakresie zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska, ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

3. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW**, gdzie będzie realizowana zabudowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, M**, gdzie będzie realizowana zabudowa jednorodzinna – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MW/U, MW/U/ZD**, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowo - usługowa – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U**, gdzie będzie realizowana zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem **US, ZP/US**, gdzie będą realizowane funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 17.1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę alei lipowej o walorach kompozycyjnych, wskazanej na rysunku planu, stanowiącej charakterystyczny element krajobrazu kulturowego.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne oraz ustalenia § 11 pkt 2;
- 3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
- 4) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 6) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

#### **Rozdział 5** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 19. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się obszary, obiekty budowlane oraz zabytki archeologiczne objęte ochroną, takie jak:

- 1) obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 4) ogrodzenia znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;

- 5) bramy wejściowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajdują się tereny oznaczone symbolem:

- 1) **1.ZC** – cmentarz wojenny Armii Radzieckiej;
- 2) **11.ZP** – Park Zawiszowski (dawniej cmentarz ewangelicki);
- 3) **2.ZC** (w części) – cmentarz komunalny;
- 4) **3.ZC** – cmentarz żydowski.

3. Dla określonych w ust. 2 terenów ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. kompozycji ciągów pieszych i osi kompozycyjnych oraz kompozycji zieleni;
- 3) ochronę i utrzymanie ogrodzeń znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków z dopuszczeniem prac odtworzeniowych;
- 4) dostosowanie nowych ogrodzeń, nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków do charakteru ogrodzeń objętych ochroną konserwatorską;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń z siatki, drewna, z wypełnieniami z płyt i elementów betonowych drobnowymiarowych;
- 6) nakaz utrzymania charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej;
- 7) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem w zakresie formy architektonicznej, kompozycji urbanistycznej, wysokości i kolorystyki zabudowy, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 8) na ścieżkach pieszych nakaz utrzymania i odtworzenia utwardzonych nawierzchni ziemnych lub wykonania z drobno frakcyjnych materiałów naturalnych;
- 9) dopuszcza się nawierzchnie z kamienia naturalnego na głównych ciągach pieszych zaznaczonych na rysunku planu.

4. W planie wskazuje się listę obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:

**tabela nr 3 – lista obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków**

L.P.	obiekt/ zespół	ulica	nr działki	nr rejestru
1.	Cmentarz żydowski	ul. Esperantystów	406	-
2.	Zespół cmentarza komunalnego:	ul. W. Łukasieńskiego		-
	cmentarz komunalny		155,156, 157,158, 159, 161	-
	kościół cmentarny( obecnie kościół prawosławny pw. św. Mikołaja Cudotwórcy i kaplica cmentarna)		156,157	-
	kaplica cmentarna		161	-
	kaplica grobowa rodziny Runge		155	A/4793/648/WŁ
	kaplica cmentarna rodziny Jaensch		155	A/4794/647/WŁ
	ogrodzenie cmentarza		155,156,157,158, 159,160,161	-
	brama cmentarza		158	-
	dom mieszkalny		160	-
3.	Zespół cmentarza ewangelickiego - obecnie park Zawiszowski:	ul. W. Łukasieńskiego	234	-
	cmentarz ewangelicki (park Zawiszowski)		234	-
	ogrodzenie cmentarza (parku Zawiszowskiego)		234	-
	brama cmentarza ewangelickiego (parku Zawiszowskiego)		234	-

4.	Cmentarz wojenny Armii Radzieckiej	ul. W. Łukasińskiego	154	-
<b>Stanowiska archeologiczne</b>				
5.	Zapinka tarczowa kultury łużyckiej (fibula) - epoka brązu II / okres halsztacki	Okolice byłego cmentarza żydowskiego przy ul. B. Stęczyńskiego	3.ZC, 10.U, 1.KD-Z.	-
6.	Osada z okresu średniowiecza (I poł. XIII w.)	ul. K. Odnowiciela	1.MW/U/ZD, 5.KD-Z.	-

5. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków niewpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) nakaz nawiązania do pierwotnego kształtu i charakteru zabudowy w zakresie formy, detalu architektonicznego i kształtu dachu;
- 3) nakaz odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego;
- 4) nakaz zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.;
- 5) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu;
- 6) zakaz nadbudowy;
- 7) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu;
- 8) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 9) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejącej elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia;
- 10) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji i dachów;
- 11) ochronę i utrzymanie ogrodzeń znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem prac odtworzeniowych.

7. Dla części terenów: **3.ZC, 10.U, 1MW/U/ZD, 1.KD-Z i 5.KDZ**, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi

9. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 20.1.** Ustala się, że w granicach planu do przestrzeni publicznych należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP, ZP/US, KD-Gp(KD-Z), KD-Z, KD-L, KD-D, Kp, Kpj** oraz tereny wyznaczone graficznie na rysunku planu, jako „ciągi piesze - osie widokowe”.

2. W granicach przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) dopuszczenie parterowej zabudowy usługowej zintegrowanej z przystankiem autobusowym, o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: **KD-Z, KD-L, KD-D** z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury związanej z wyposażeniem przestrzeni publicznych, na zasadach określonych w **§ 11**;
- 3) dopuszczenie realizacji wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w **§ 14 i § 15**;
- 4) utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej zabudowy uzbrojenia technicznego w zakresie sieci na warunkach określonych w rozdziale 10;
- 5) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 6) nakaz realizacji nowej zieleni, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenów dróg zgodnie z zasadami określonymi w **§ 9**, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

2. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu ustaleń określonych w **§ 12 i rozdziale 12**.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zostały ustalone na rysunku planu poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających dla przeznaczeń wymienionych w ust.1, w granicach, których przestrzeń publiczna będzie kształtowana zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2 i 12.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 21.1. Na rysunku planu wykazuje się obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na rysunku planu wyznacza się obszar w granicach strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, w którym ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 22.1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 23. 1 Ustala się ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) terenów położonych w granicach strefy ochronnej w odległości 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych, wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) terenów położonych w granicach strefy sąsiedztwa linii kolejowej, w odległości do 10 m od granic działki i 20 m od osi skrajnego toru, wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) terenów położonych w granicach, wyznaczonej na rysunku planu, strefy 50m od cmentarza oznaczonego symbolem 2.ZP.

2. Rodzaj i zakres ograniczeń, w tym zakaz zabudowy dla ww. terenów ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 24.1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;
- 2) odstępowania od zasady, o której mowa w pkt.1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy zachowaniu odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem;
- 5) dopuszcza się budowę nowych rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się wymianę i remonty istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.



2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej **wodociągowej**, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **zaopatrzenia w gaz**, określa się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **elektroenergetyki** określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych;
- 2) ustala się prowadzenie przebudowywanych i nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 40 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej;

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **zaopatrzenia w energię ciepłą**, określa się:

- 1) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii ciepłej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **telekomunikacji**, określa się:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem słupów, wież i masztów;
- 3) dla infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie słupów, wież i masztów dopuszcza się lokalizację w granicy terenu oznaczonego symbolem 3.U/KS;
- 4) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

**§ 25.** 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi:

- 1) główne ruchu przyspieszonego (docelowo drogi zbiorcze, po wybudowaniu obwodnicy południowej miasta Świdnicy): **1.KD-Gp(KD-Z), 2.KD-Gp(KD-Z), 3.KD-Gp(KD-Z)**;
- 2) zbiorcze: **1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z**;
- 3) lokalne: **1÷7.KD-L**;
- 4) dojazdowe: **1÷9.KD-D**.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) jezdnia;
- 2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

5. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) pasy zieleni;
- 5) uzbrojenie techniczne.

6. Ustala się szerokość dróg głównych ruchu przyspieszonego od 40 m do 90 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

7. Ustala się szerokość dróg zbiorczych od 23 m do 49 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

8. Ustala się szerokość dróg lokalnych od 15 m do 54 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

9. Ustala się szerokość dróg dojazdowych od 10 m do 26 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;

**§ 26.** 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW i 3.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

2. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych **1.KDW, 2.KDW i 3.KDW** od 10 m do 27 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki -min. 8 m.

4. Wyznaczenie drogi wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

**§ 27.** 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą ciągi pieszo – jezdne: **1.Kpj + 7.Kpj.**

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych: od 4 m do 20 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów pieszo-jezdnych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki - 6 m.

**§ 28.** Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 4, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

**tabela nr 4 – miejsca parkingowe:**

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	1,5 mp/1 mieszkanie
3.	biura i administracja	1mp/50m <sup>2</sup> pow. użytkowej
4.	handel	1mp/40m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
5.	hotele	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 2-4 miejsc noclegowych
6.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej
7.	pozostała	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) dla istniejącej zabudowy ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4 z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych;
- 3) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach dróg gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;
- 4) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się, jako budowę nowych miejsc parkingowych w granicach terenów określonych w pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 4 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
  - 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
  - 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych i podziemnych parkingów, w budowanych garażach w budynki mieszkaniowe i usługowe, mechanicznych parkingów wielopoziomowych;

- 8) na terenach oznaczonych symbolem **1.U/KS, 2.U/KS, 4.U/KS, 5.U/KS 1.KS/KSg, 1.KS**, w których dopuszczona została zabudowa garażowa, ustala się nakaz realizacji garaży wyłącznie w formie wielopoziomowych parkingów i garaży lub wbudowanych w obiekty handlowe;
- 9) zakazuje się budowy parterowych pojedynczych garaży lub zespołu garaży za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **MN i MN/U**.

### **Dział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu**

#### **Rozdział 12**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 17;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Dopuszcza się rozwiązania elewacji w formie murali na ścianach szczytowych budynków wielorodzinnych.
8. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **6.MW, 7.MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **8.MW**, **10.MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: od 12 do 30°;
  - 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **9.MW**, **11.MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: od 12 do 30°;
  - 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **12.MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 3) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów;
  - 4) dopuszcza się realizację budynku lub zespołu budynków w układzie tarasowym;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;

- 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
  7. Obowiązują ustalenia § 16 ust.2
  8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **13. MW** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 3) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów;
  - 4) nakaz realizacji budynku lub zespołu budynków w układzie tarasowym co najmniej od strony terenu oznaczonego symbolem 3.ZP;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
  - 7) nakaz realizacji dominanty architektonicznej w postaci wyróżniającej się formy architektonicznej w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 8) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 9) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
7. Obowiązują ustalenia § 16 ust.2
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.M** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.75.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: od 30 do 45°;
  - 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Teren znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.75.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;

- 3) kąt nachylenia połaci dachu: od 30 do 45°;
  - 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni, terakoty lub brązu;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie lub do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5 i § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
  7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.
  8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu 1.MW/U w odniesieniu do działki budowlanej:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami [%]: 30.
5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 15.
6. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: od 12 do 40°;
  - 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni lub terakoty;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej teren 1.MW/U z 7.U;
  - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2.MW/U**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania zabudowy usługowej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy usługowej jak w ust. 6, §8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
8. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 39. Ustalenia szczegółowe terenu o symbolu 1.MN/U w odniesieniu do działki budowlanej:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,2.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5;
- 2) dla budynków gospodarczych obowiązują odpowiednie ustalenia zgodne z ustaleniami § 8 ust.5.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2.MN/U w odniesieniu do działki budowlanej:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy
- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu dwu lub wielospadowego: od 12° do 30°;
- 4) pokrycie dachu w kolorze grafitowym;
- 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
- 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub w innym układzie geometrycznym;
- 7) nakaz realizacji elewacji budynku, od strony przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
- 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Część terenu położona jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 3.MN/U w odniesieniu do działki budowlanej:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy
- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu dwu lub wielospadowego: od 12° do 45°;
- 4) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
- 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
- 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub w innym układzie geometrycznym;
- 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 42 Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 4.MN/U w odniesieniu do działki budowlanej:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m;
- 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach mansardowy;
- 4) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 43.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.MW/U/ZD** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi: 1,6.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,75
5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi [%]: 30.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 15.
7. Zasady kształtowania zabudowy
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi [m]: 16;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej [m]: 10;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do linii zabudowy;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 6) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) nakaz realizacji dominanty architektonicznej na przedłużeniu ul. Księcia Henryka Pobożnego;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
8. Dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, dopuszcza się lokalizację ogrodzeń od strony terenów kolejowych.
9. Zasady kształtowania zabudowy ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem zabudowy kontenerowej.
10. Część terenu położona jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5.
11. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 9.
12. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji elewacji budynku od strony terenów kolejowych i przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 9.



7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 140 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 6) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m;
  - 3) geometria dachu: wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: od 20 do 30°;
  - 5) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 6) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) nakaz wykonania każdej elewacji w 30% powierzchni z cegły klinkierowej;
  - 9) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) pokrycie dachu wielospadowego w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 6) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) pokrycie dachu wielospadowego w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 6) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **6.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **7.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) minimalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 3) maksymalna wysokość dominanty [m]: 20 m;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 5) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci;
  - 6) kąt nachylenia połaci dachu: do 40°;
  - 7) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie linii zabudowy lub ścian istniejących budynków;
  - 8) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 9) nakaz realizacji dominanty na osi „ciągu pieszego - oś widokowa” wskazanej na rysunku planu;
  - 10) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania zabudowy sakralnej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20;
  - 2) minimalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 3) maksymalna wysokość dominanty [m]: 25m;
  - 4) gabaryty budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m,
  - 5) geometria dachu: dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;

- 6) kąt nachylenia połaci dachu: do 40°;
- 7) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie linii zabudowy lub ścian istniejących budynków;
- 8) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 9) nakaz realizacji dominanty na osi „ciągu pieszego - oś widokowa” wskazanej na rysunku planu;
- 10) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  7. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 6, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
  8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **8.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 75 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
    6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
    7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **9.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
    6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
    7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **10.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski;
  - 4) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
    6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.

7. Cześć terenu położona jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 54.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **11.U, 12.U** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m;
  - 3) geometria dachu: dach symetryczny wielospadowy;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: od 12 do 30°;
  - 5) pokrycie dachu w kolorze zgaszonej czerwieni;
  - 6) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.U/KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 6) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.U/KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 6) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 57.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3.U/KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji elewacji budynku od strony przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 58.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.U/KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej od ul. Kazimierza Odnowiciela – 50 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 30°;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków na danym terenie;
  - 6) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 59.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.U/KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej –30 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połaci;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**60.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.U/ZD** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

- 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
- 3) geometria dachu: płaski z attyką;
- 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem zabudowy kontenerowej.

7. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 9.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 61.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.US** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,1.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połąci;
  - 4) kąt nachylenia połąci dachu: do 30°;
  - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 6) nakaz realizacji elewacji budynku od strony przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Teren położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 62.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.ZP/US**, **2.ZP/US**, **3.ZP/US**, **4.ZP/US** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, budowli sportowych, placów zabaw.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50.
3. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 63.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.ZP/US** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,1.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką lub dach dowolny o symetrycznym układzie połąci;
  - 3) kąt nachylenia głównych połąci dachu: do 30°;
  - 4) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Teren położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 64.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji elewacji budynku, od strony kolei i przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 9.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 65.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: **2.KS, 3.KS, 4.KS, 5.KS** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
3. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 66.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.KS/KSg** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej –120 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski;
  - 4) układ głównych ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku od strony przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy jak w ust. 5, § 8 ust. 2, 3, 4, 5 i 6.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 67.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.ZC, 2.ZC, 3.ZC** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Zakaz zabudowy nowymi obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem kolumbariów, obiektów małej architektury i obiektów zabudowy uzbrojenia technicznego.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
3. Tereny cmentarzy znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 5.
4. W obszarze terenu 2.ZC znajdują się obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 5.
5. W obszarze terenu 2.ZC znajdują się obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 5.
6. Część terenu 3.ZC położona jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 68.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i obiektów zabudowy uzbrojenia technicznego.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 80.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.
4. Teren o symbolu 11.ZP położony jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków.
5. Tereny o symbolach: 7.ZP, 8.ZP, 11.ZP położone są w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9

**§ 69.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.ZP** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,1.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
  - 2) geometria dachu: dach symetryczny wielospadowy;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 40°;
  - 4) nakaz realizacji wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 70.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.ZD, 2.ZD** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,05.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70.
6. Zasady kształtowania zabudowy ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem zabudowy kontenerowej.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 71.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.ZD/ZP, 2.ZD/ZP** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,05.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70.
5. Zasady kształtowania zabudowy ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem zabudowy kontenerowej.
6. Część terenów znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 72.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu, **1.G, 1.K** w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Zabudowa w oparciu o przepisy odrębne.
2. Część terenu **1.K** znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego i w granicy strefy ochronnej od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla którego obowiązują ustalenia rozdziałów 7 i 9.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 73.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.KD-Gp(KD-Z), 2.KD-Gp(KD-Z), 3.KD-Gp(KD-Z)**:

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego i rowerowego z wyjątkiem:
  - 1) obiektów małej architektury;



- 2) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych o maksymalnych gabarytach 4m x 4m i wysokości 3 m, tworzących techniczną całość;
  - 3) samoobsługowych wypożyczalni rowerowych;
  - 4) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.
2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II

**§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KD-Z ÷ 5.KD-Z, 1.KD-L ÷ 7.KD-L:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych o maksymalnych gabarytach 4 m x 4 m i wysokości 3 m, tworzących całość techniczną;
- 3) samoobsługowych wypożyczalni rowerowych;
- 4) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

2. Część terenu oznaczonego symbolem 1.KD-Z i 5.KD-Z położona jest w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 5.

3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KD-D ÷ 9.KD-D:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) samoobsługowych wypożyczalni rowerowych;
- 3) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.Kpj ÷ 7.Kpj:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.Kp ÷ 9.Kp :**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

## Rozdział 13

### Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

**§ 79.** Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MW, MW/U, MW/U/ZD**;
- 2) 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w układzie pierzejowym na terenach oznaczonych symbolami: **MW, MW/U, MW/U/ZD**;
- 3) 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MW/U, U, MW/U/ZD, U/KS, U/ZD**;
- 4) 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej w układzie pierzejowym, szeregowym na terenach oznaczonych symbolami: **MW/U, U, MW/U/ZD, U/KS, U/ZD**;
- 5) 550 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU**;
- 6) 400 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU**;

- 7) 350 m<sup>2</sup> - dla zabudowy szeregowej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU**;  
8) 3000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usług sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami: **ZP/US. i US.**

#### **Rozdział 14**

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


§ 80. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.


#### **DZIAŁ IV Ustalenia końcowe**

§ 81. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

  
**RADCA PRAWNY**  
  
Mariusz Starke

**PREZYDENT MIASTA**  
  
Beata Magdalena Starkewska

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Świdnicy**  
**z dnia .....2017r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
**Świdnicy – Osiedle Zawiszów**

Rada Miejska w Świdnicy w dniu 29 maja 2015r. podjęła uchwałę nr VIII/59/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów. Plan w swoich granicach stanowi zmianę obowiązującego planu zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy nr XIII/153/03 z dnia 7 listopada 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 26 z dnia 10.02.2004r. poz. 468.

Przedmiotowy plan jest wykonany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.). Mając na uwadze iż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu, została podjęta w maju 2015r., nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 z późn. zm.) – art. 12 ust. 3 ww. ustawy.

1. Plan został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i określa elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy oraz fakultatywne wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r., nie naruszając jego ustaleń. Jednak po wykonaniu dokładnej analizy własnościowej, uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych, a także potrzeb rozwojowych miasta, postanowiono:

- w miejscu, oznaczonym w studium symbolem UC/ZD, zrezygnować z wyznaczenia terenów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, pozostając przy obecnym zagospodarowaniu w formie ogrodów działkowych;
- tereny przy rzece Bystrzycy, oznaczone w studium symbolem MN, w planie przeznaczyć w części pod zabudowę mieszkaniową, a w części pod zieleń urządzoną i istniejące wody powierzchniowe;
- tereny wzdłuż linii kolejowej, oznaczone w studium symbolem MW/U, przeznaczyć pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową i ogrody działkowe, jako teren oznaczony w planie symbolem 1.MW/U/ZD. Ustalona wielofunkcyjność wynika z obecnego użytkowania terenu przez Rodzinne Ogrody Działkowe, które stopniowo mogą być przekształcane pod zabudowę wielorodzinną i zabudowę usługową, nie wykluczając tym samym tego obszaru z planów rozwojowych infrastruktury technicznej;
- teren wyznaczonej w Studium drogi KDL1/2, wzdłuż rzeki Bystrzycy, zastąpić drogą KDW, zgodnie z warunkami ustalonymi przez GDDKiA w piśmie znak: O.WR.Z-3.438.288.2016.rm z dnia 16.12.2016, odmawiającego uzgodnienia projektu planu.

Studium orientacyjnie wyznacza przebieg drogi zbiorczej KD-Z, łączącej ul. Stęczyńskiego z ul. Kazimierza Wielkiego. Na etapie wytyczania trasy omawianej drogi w projekcie planu miejscowego, pojawił się problem związany z bardzo dużymi różnicami w poziomach terenu, trudną do pokonania skarpią o wysokości ponad 12m oraz przebiegającym, w śladzie wytyczonej drogi, głównym kolektorem przesyłowym kanalizacji sanitarnej. Z uwagi na powyższe uwarunkowania opracowano „*Studium komunikacyjne polegające na wytyczeniu przebiegu nowej drogi łączącej ul. Stęczyńskiego z ul. Kazimierza Wielkiego na potrzeby mpzp obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów*”. Z dwóch przedstawionych wariantów przebiegu ww. drogi, wybrano rozwiązanie o niższej wartości szacowanych kosztów, a ponadto korzystny z uwagi na możliwość:

- skomunikowania nowej drogi z istniejącymi drogami w poziomie terenu,

- wykonania bezkolizyjnego przejścia pieszego w nasypie i udostępnienie terenów rekreacyjnych położonych po wschodniej stronie nowej drogi,
- zachowania i zagospodarowania rekreacyjnego lub przyrodniczego istniejącego zbiornika wodnego,
- przebiegu drogi w bliskim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych w wykopie, co spowoduje znaczne ograniczenie hałasu.

3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.):

- 1) w Rozdziałach 2 i 12 zawarto ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady budowy nowych budynków, zasady rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, zasady kształtowania dachów i kolorystykę dachów i elewacji;
- 2) w Rozdziałach 3, 4 i 12 zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione między innymi poprzez ustalenie:
  - a) wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,
  - b) gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy,
  - c) zasad kształtowania, kolorystyki elewacji i dachów,
  - d) zasad kształtowania nowych zespołów zieleni,
  - e) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 3) w Rozdziale 4 zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki odpadami, zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zostały spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych dla poszczególnych funkcji oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Plan reguluje także, kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, ustala zasady gospodarowania odpadami, a także wymogów realizacji powierzchni terenów biologicznie czynnych.
- 4) w Rozdziale 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Plan wskazuje obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:
  - a) obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
  - b) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane do rejestru zabytków;
  - c) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
  - d) ogrodzenia znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
  - e) bramy wejściowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków
  - f) stanowiska archeologiczne,
 Ustalenia planu określają zasady ochrony oraz sposób postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;
- 5) w ustaleniach planu zawarto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Zostały spełnione poprzez ustalenie standardów ochrony środowiska dla poszczególnych terenów, które muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych, a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska, ustalonych dla terenów sąsiednich. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w ustaleniach planu zawarto zapewnienie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zostały spełnione poprzez ustalenie funkcji terenu, wskaźników zabudowy i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;
- 7) prawo własności zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie wniosków osób będących właścicielami terenu. Nowe

inwestycje publiczne ustalone w planie dotyczą przede wszystkim budowy dróg (zbiorczej i dojazdowych). Większość inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i społeczną, była uwzględniona we wcześniejszych opracowaniach planistycznych i większość z nich jest już zrealizowana, bądź w trakcie realizacji;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa są zapewnione, co potwierdza pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie terenów usług publicznych oraz zieleni urządzonej, a także umożliwienie realizacji ścieżek rowerowych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały spełnione m.in. poprzez określenie zasad ich umieszczania, w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do planu w wyznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków osób fizycznych, prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej. W toku formalno-prawnym, dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie planu nastąpiło w terminie od 7 marca 2017r. do 28 marca 2017r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świdnicy, jak również na stronie internetowej urzędu. W wyznaczonym terminie do dnia 11 kwietnia zgłoszono 1 uwagę, która została w całości przyjęta przez Prezydenta Miasta.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wodociągowej, zawartych w § 24, ust. 1 i 2. Obszar planu jest zwodociągowany i skanalizowany.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny zabudowy są zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg gminnych, w obszarze zurbanizowanym i obsługiwanym transportem publicznym;
- 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowopowstającej zabudowy;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ponieważ teren w zachodniej części planu jest w znacznym stopniu już zainwestowany, ustalając zasady zabudowy, kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej tak, aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.

5. Prezentowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 30 września 2014r. uchwałą nr XLIV/517/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miejska w Świdnicy spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Priorytetem określonym w ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do dostosowania planów do obecnych potrzeb miasta. Analiza wskazuje w przypadku dzielnicy mieszkaniowej „Zawiszów”, że obecnie obowiązujący plan miejscowy:

- 1) nie uwzględnia możliwości realizacji elementów projektowanego układu komunikacyjnego, określonego w „studium”, jako usprawniającego obsługę strefy ekonomicznej poza terenami mieszkaniowymi,
- 2) wprowadza zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, czym narusza wymogi ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju sieci i usług telekomunikacyjnych;
- 3) brak zgodności z wymogami art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jest zdezaktualizowany pod względem funkcjonalnym. Ustalenia planu dopuszczają realizację wyłącznie usług handlu i gastronomii uniemożliwiając wzbogacenie funkcji mieszkaniowych o inną gamę usług, adresuje usługi szkolnictwa wg hierarchii (szkoła podstawowa, przedszkole, gimnazjum).


6. Na dochody miasta Świdnica, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. W związku z uchwaleniem planu gmina poniesie koszty związane z budową drogi zbiorczej, budową dróg dojazdowych, urządzeniem terenów zieleni urządzonej oraz w małym stopniu rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

7. Plan uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

8. Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
  
Małgorzata Osiecka

ADWOKAT PRAWNY  
  
Małgorzata Osiecka