

URZĄD MIEJSKI

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Ochrony Środowiska

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Ciernie, zatwierdzonego 16 Uchwałą Rady Miejskiej w Świebodzicach Nr XXVII/153/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 22 października 2012 r., poz. 3557) dla działek o numerach geodezyjnych 196/7, 199/3, 199/4, 232/1, 280/3, 281, 282/2, 287, 366, 738/12, 738/14, obręb Ciernie 4 w Świebodzicach.

1. Działka nr 196/7:

Symbol na planie: B55.WS

Ustalenia planu: tereny wód powierzchniowych - przebieg cieków.

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

2. Działka nr 199/3:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

3. Działka nr 199/4:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

4. Działka nr 232/1:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

5. Działka nr 280/4:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

6. Działka nr 281/1:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

7. Działka nr 282/3:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

8. Działka nr 287:

Symbol na planie: C48.ZI

Ustalenia planu: tereny zieleni izolacyjnej.

Symbol na planie: C44.MN

Ustalenia planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

Symbol na planie: KDW

Ustalenia planu: ulice wewnętrzne.

9. Działka nr 366/1:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

10. Działka nr 366/3:

Symbol na planie: C32.RM

Ustalenia planu: tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

11. Działka nr 738/12:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

12. Działka nr 738/14:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

13. Działka nr 286/1:

Symbol na planie: KD-L1/2

Ustalenia planu: ulice klasy lokalnej.

1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej (historycznie ukształtowana zabudowa wiejska):

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- zabudowa produkcyjno – usługowa nieuciążliwa,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa,

- b) usługi mogą być realizowane jako budynek mieszkalno-usługowy lub wolnostojąca wydzielenych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;
- 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowana jako wbudowana, nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub lokalu mieszkalnego,
- c) ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej modernizacji i przebudowy,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;
- 6) **U/M** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej z zielenią do zachowania:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- b) historycznie ukształtowana zieleń – do zachowania;
- 7) **US** - teren boiska sportowego:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu – urządzenia sportowe,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) **U/P** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy przemysłowej:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- zabudowa przemysłowa,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa - ustala się możliwość jej zachowania oraz modernizacji i przebudowy,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;
- 9) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej lokalizowane wzdłuż terenów kolejowych. Mogą one być włączone do przyległych działek, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako zieleń towarzysząca zabudowie. Możliwa jest lokalizacja na tych terenach urządzeń ochrony akustycznej od linii kolejowej;
- 10) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) **ZP** - tereny zieleni publicznej;
- 12) **ZC** - tereny cmentarzy;
- 13) **ZL** - teren lasu;
- 14) **WS** - tereny wód powierzchniowych - przebieg cieków;
- 15) **R** - tereny użytkowane rolniczo;

- 16) **Ro** - tereny upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 17) **KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej – przeznaczone pod realizację parkingów lub innych obiektów służących obsłudze komunikacyjnej;
- 18) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K** - urządzenia kanalizacyjne,
 - b) **W** - urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - c) **E** - urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) **G** - urządzenia gazownicze;
- 19) **KP-J** - drogi gospodarcze (transportu rolnego);
- 20) **KD** - drogi publiczne i wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia;
- 2) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: RM, MN, MN/U, MW, U, U/M, U/P, możliwa jest realizacja nowych obiektów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących, a także zmiana funkcji z zachowaniem warunku nawiązania do wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 5) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) RM - zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,
 - b) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
 - d) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - e) U - zabudowa usługowa (dotyczy terenu oznaczonego symbolem B.9U, na którym zlokalizowana jest szkoła),
 - f) U/M - zabudowa usługowa i mieszkaniowa z zielenią do zachowania;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) ponadnormatywna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;

- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) celem ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

- a) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla kościoła parafialnego pw. św. Franciszka z Asyżu w obrębie muru kamiennego otaczającego kościół i cmentarz (A1.U i A3.ZC) oraz dla ruin pałacu Hochbergów, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C26.U/M. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej jest tożsama ze strefą „W” ochrony archeologicznej, obowiązują przepisy odrębne.

W granicach stref obowiązują ustalenia:

- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
- nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznej relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

- b) ochronę układów i typów zabudowy osiedli do zachowania (oznaczone na rysunku planu symbolami: C3.MN, C4.MN, C12.MN, C13.MN). Na terenach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, takie jak układ dróg, przebieg linii zabudowy, podział i sposób zagospodarowania działek oraz układów zieleni kształtowanej,
- nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz otoczenia w zakresie usytuowania, skali, sposobu kształtowania bryły i elewacji oraz materiałów wykończeniowych i kolorystyki; w strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne oraz planistyczne,

- c) ochronę układu ruralistycznego i strefę obserwacji archeologicznej w granicach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obrębie układu ruralistycznego, figurującego w wykazie zabytków, ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania: układ zabudowy i dróg, podziały i sposób zagospodarowania działek, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem.

Ochronie podlegają nawarstwienia o charakterze antropogenicznym. W trakcie prowadzenia robót ziemnych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu.

Nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi, zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych),

Powyższe uwarunkowania dotyczyć powinny również obiektów istniejących, poddawanych modernizacji technicznej i przebudowie.

- d) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (Świebodzice stan.: 4/1/85-22, 6/11/84/22, 2/7/84-22, 3/8/84-22, 4/9/84-22, 5/10/84-22) zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązuje następująca zasada zagospodarowania:

- obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia;

- prowadzenia robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) ochronie podlega kościół parafialny p.w. św. Franciszka z Asyżu, wpisany do rejestru zabytków dnia 5.03.1960 r. pod nr 630, oznaczony na rysunku planu;
- 3) ustala się ochronę obiektów figurujących do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
- a) dla obiektów budowlanych figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
 - przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem,
 - przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej – nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów,
 - przy wymianie pokrycia dachu – nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału,
 - przy wymianie zabudowy ze względu na jej zły stan techniczny – obowiązek nawiązania nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową, z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu,
 - b) dla cmentarza parafialnego (przy kościele p.w. św. Franciszka z Asyżu, ul. Strzegomska 40) figurującego w gminnej ewidencji zabytków ustala się zachowanie pierwotnej funkcji terenu w formie zieleni urządzonej z zachowaniem wartości historycznych.
- 4) Obiekt wpisany do rejestru zabytków:
- Kościół paraf. p.w. św. Franciszka przy ul. Strzegomskiej, wpisany dnia 05.03 1960 r. pod nr 630;
- 5) Obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych:
- Kaplica G.Fishera na cmentarzu poewangelickim, Ciernie,
 - d. kościół poewangelicki, Ciernie,
 - dwór tzw. Dolny , Ciernie 78,
 - mur ogrodzeniowy przy dworze, Ciernie 78,
 - pałac - ruina na przedmieściu, Ciernie,
 - budynek mieszkalno-gosp., Ciernie 131,
 - pałac – ruina, Ciernie 132,
 - budynek gospodarczy, Ciernie 132a,
 - dom mieszkalny, Ciernie 132a,
 - Szkoła Katolicka, ob. Dom mieszkalny, Ciernie 133,
 - Gospoda, ob. dom mieszkalny, Ciernie 130,
 - obora w zespole, Ciernie 130,
 - dom mieszkalny, Ciernie 4,
 - dom mieszkalno-gosp., Ciernie 4a,
 - budynek gospodarczy I w zespole, Ciernie 4,
 - budynek gospodarczy II w zespole, Ciernie 4,
 - stodoła w zespole, Ciernie 4,

- willa, ob. Zarząd Sp. Inwalidów, Ciernie 11,
- dom mieszkalny, Ciernie 11,
- dom mieszkalno-gosp. Ciernie 17,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 17,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 17,
- stodoła w zespole, Ciernie 17,
- ogrodzenie z bramkami i furtami w zespole, Ciernie 17,
- dom mieszkalny, Ciernie 21,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 25,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 25,
- stodoła z przejazdem w zespole, Ciernie 25,
- ogrodzenie folwarku w zespole, Ciernie 25,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 26,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 26,
- stodoła w zespole, Ciernie 26,
- dom mieszkalno-gospodarczy I, Ciernie 39b,
- dom mieszkalno-gospodarczy II, Ciernie 39b,
- obora, Ciernie 39,
- budynek gospodarczo-przejazdowy, Ciernie 39,
- mur ogrodzeniowy z krzyżem pokutnym, Ciernie 39
- dom mieszkalny, Ciernie 42,
- dom mieszkalny, Ciernie 46,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 54,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 54,
- dom mieszkalny, Ciernie 54a,
- stodoła w zespole, Ciernie 54,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 56,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 56,
- stodoła w zespole, Ciernie 56,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 82,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 82,
- stodoła w zespole, Ciernie 82,
- wędzarnia w zespole, Ciernie 82,
- ogrodzenie i brama w zespole, Ciernie 82,
- dom mieszkalny, Ciernie 83,
- budynek gospodarczy w zespole, Ciernie 83,
- dom mieszkalny przy d. Młynie Dolnym, Ciernie 89,
- dom mieszkalno-gosp., Ciernie 89
- dom mieszkalny, Ciernie 95,

- stajnia w zespole, Ciernie 95,
- stodoła w zespole, Ciernie 95,
- dom mieszkalny, Ciernie 98,
- stajnia w zespole, Ciernie 98,
- stodoła w zespole, Ciernie 98,
- mur ogrodzenia zagrody, Ciernie 98,
- dom chałupnika, Ciernie 114,
- dom mieszkalny, Ciernie 116,
- dom mieszkalno-gosp., C, Ciernie 143,
- dom mieszkalny, Ciernie 152,
- dom mieszkalny, Ciernie 155,
- dom mieszkalny, Ciernie 158,
- dom mieszkalny, Ciernie 159,
- dom mieszkalno-gosp. , Ciernie 159,
- willa, Ciernie 161a,
- dom mieszkalny, Ciernie 164,
- dom mieszkalny, Ciernie 168a,
- dom mieszkalny, Ciernie 170,
- dom mieszkalny, Ciernie 174,
- most na rzece, v a v, Ciernie 132a,
- budynek mieszkalno-inwentarski (stajnia i obora) , Ciernie 174,
- obora w zespole, Ciernie 174,
- willa, ob. Oś. Szkolenia Kursowego WOPR, Ciernie 182,
- dom mieszkalny, Graniczna 12,
- dom mieszkalny, Sienna 3,
- dom mieszkalny, Sienna 5,
- dom mieszkalny, Sienna 9,
- dom mieszkalny, Sienna 11,
- cmentarz ewangelicki, Wodna,
- dom mieszkalny, Strzegomska 28,
- dom mieszkalny, Strzegomska 36,

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażać w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zielenią towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenną – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu;

- 3) na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługujących zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących;
- 4) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **RM, MN, MN/U, MW, U, U/M**, ustala się:
- a) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połącze dachowe, przypory, itp.,
 - b) linię zabudowy dla nowych obiektów w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni wojewódzkiej nr 374 w terenie zabudowanym, 20,0 m w terenie niezabudowanym, a w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy na projektowanych terenach zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - usługowej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie większą niż 1,0,
 - e) na terenach zainwestowanych wysokość zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) maksymalną wysokość projektowanej zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym),
 - mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja naziemna,
 - g) przy całkowitym lub częściowym podpiwniczeniu budynków przez uzyskaniem pozwolenia na budowę należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne,
 - h) poziom posadowienia parteru budynków 0,3 m - 0,5 m ponad poziom projektowanego terenu mierzony przy wejściu do budynku (z wyłączeniem terenów znajdujących się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla których poziom posadowienia może być wyższy),
 - i) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub materiałem podobnym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 38° do 45°. Dla budynków gospodarczych i inwentarskich nie określa się nachylenia i pokrycia połaci dachowych. Dopuszcza się inne formy zadaszenia (np. dachy płaskie lub wielospadowe) w przypadku wystąpienia w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy, a także budynków projektowanych indywidualnie, inspirowanych współczesną architekturą;
 - j) minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.) dla:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 25% powierzchni działki budowlanej,

- usługowej – 25% powierzchni działki budowlanej,

k) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,

- dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na mieszkanie;

2) na terenach istniejącej zabudowy usługowo - przemysłowej (U/P) możliwa jest adaptacja istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu, możliwa jest ich rozbudowa oraz przebudowa, a także realizacja zabudowy uzupełniającej. W zagospodarowaniu działek należy przewidzieć minimum 10% powierzchni pod zagospodarowanie biologicznie czynne. Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko na czterech zatrudnionych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - przed zainwestowaniem różnymi formami zabudowy ochronie podlegają tereny: użytkowane rolniczo (oznaczone na rysunku planu symbolem R), leśny (oznaczony na rysunku planu symbolem ZL) oraz strefy ochronne linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wydzielając:

a) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MN/U, dla których ustala się:

- minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej w wyniku podziału: 800 m²,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90°,

- maksymalną szerokość frontu działki: 35 m,

- minimalną szerokość frontu działki: 20 m.

Dopuszcza się inne szerokości frontów działek uzasadnione położeniem działki w stosunku do układu komunikacyjnego. Dotyczy to działek narożnych oraz zlokalizowanych na końcu sięgaczy (ulic zakończonych placem manewrowym). Dostęp do działek zlokalizowanych na końcu sięgaczy: minimum 6 m,

b) tereny istniejącej zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami:

- RM (tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej),

- MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),

- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),

- MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej),

- U (tereny zabudowy usługowej),

- U/M (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej z zielenią do zachowania),

- U/P (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji przemysłowej).

Na terenach tych zlokalizowanych w obszarze ochrony ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 2. ust. 4. pkt. 1c, na pozostałych terenach zabudowanych dopuszcza się wtórny podział z zachowaniem następujących warunków:

- minimalna powierzchnia działki: 100 m²,

- minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

- dostęp działki do drogi o szerokości minimum 3 m,
- dopuszcza się wydzielenie działek bez konieczności zapewnienia dostępu do drogi z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, dla tych działek nie określa się parametrów,

c) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami:

- US (teren boiska sportowego),
- ZN (tereny zieleni nieurządzonej)
- ZP (tereny zieleni publicznej),
- ZC (tereny cmentarzy),
- ZL (teren lasu),
- WS (tereny wód powierzchniowych),
- R (tereny użytkowane rolniczo),
- Ro (tereny upraw ogrodowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej),
- KS (tereny obsługi komunikacji samochodowej),
- K (teren urządzeń kanalizacji),
- W (tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę),
- E (tereny urządzeń elektroenergetycznych),
- G (teren urządzeń gazownictwa),
- KP-J (drogi gospodarcze),
- KD-Z (ulica klasy zbiorczej),
- KD-L (ulica klasy lokalnej),
- KD-D (ulice klasy dojazdowej),
- KDW (ulice wewnętrzne).

Na terenach tych nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości gdyż uzasadnia to stan faktyczny. Są to nieruchomości, których konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z:
 - a) wymogów konserwatorskich ustalonych dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony układu ruralistycznego i strefy obserwacji archeologicznej oraz terenów obejmujących układy i typy zabudowy osiedli do zachowania;
 - b) przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji cmentarzy (istniejących i projektowanego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B4.ZC, A2.ZC, A3.ZC) Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, a także zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić nie mniej niż 150 m. Natomiast dla budynków podłączonych do sieci wodociągowej odległość może być zmniejszona do 50 m, zgodnie z oznaczeniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym planem wyznacza się rezerwę terenu pod projektowany kanał ulgi rzeki Pełcznica (pas terenu o szerokości ok. 30,0 m). Teren ten winien być wyłączony spod trwałego zainwestowania;
- 3) dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią należy uwzględnić wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 4) ponadto ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów zieleni (oznaczonych na rysunku planu symbolem: ZP, ZI, ZN) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: obiektów

i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, ochronie środowiska, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) należy zachować wynikającą z przepisów szczególnych odległość zabudowy od istniejących linii średniego napięcia. Ustalenie to nie obowiązuje w przypadku jej skablowania;

6) warunkiem udostępnienia terenów oznaczonych na rysunku planu jako tereny wymagające melioracji jest uprzednie uregulowanie stosunków gruntowo – wodnych na tych terenach.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi i projektowanymi ulicami:

a) klasy zbiorczej KD-Z 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m,

b) klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m (dla dróg istniejących) do 12,0 m (dla dróg projektowanych),

c) klasy dojazdowej KD-D 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m (dla dróg istniejących) do 10,0 m (dla dróg projektowanych),

d) wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m (dla dróg istniejących) do 10,0 m (dla dróg projektowanych), zgodnie z rysunkiem planu,

e) istniejącymi drogami gospodarczymi (KP-J) – dojazdy do terenów rolnych;

2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 374 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy; lokalizacja nowych zjazdów i skrzyżowań po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym;

4) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) ustala się modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie: kanalizacji sanitarnej i deszczowej; systemu wodociągowego, gazowego, elektroenergetycznego i łączności,

b) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdnią) na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg, wyjątek stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN),

d) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej średniego napięcia lub jej skablowanie i zmianę przebiegu na warunkach określonych przez właściwych zarządców;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnie),

b) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej zakończonej oczyszczalnią ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych. Dopuszcza się tymczasową lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w momencie jej uruchomienia,

c) odprowadzanie wód opadowych do rzeki Pełcznicy w warunkach wydanych przez zarządcę. Dopuszcza się zagospodarowanie na terenie działki wód opadowych z dachu budynku oraz powierzchni utwardzonych działki w sposób zabezpieczający przed spływaniem ich na działki sąsiednie,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,

e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci lub indywidualnie.