

**Uchwała nr/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2026 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XI/74/24 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Dział I. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego z podziałem na części: nr 1.1, nr 1.2, nr 1.3, nr 1.4, nr 1.5, 1.6.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, którym mowa w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 3.

§3.

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków, budowli naziemnych oraz wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
 - b) linia ta nie dotyczy:
 - elementów dociepleń elewacji,
 - podziemnych części budynków i budowli.

- 2) powierzchnia użytkowa usług – należy przez to rozumieć część powierzchni budynku lub lokalu, która jest przeznaczona bezpośrednio do świadczenia usług oraz do obsługi klientów, z wykluczeniem:
 - a) pomieszczeń technicznych budynku, jak kotłownia, rozdzielnia elektryczna, węzeł cieplny,
 - b) pomieszczeń komunikacji ogólnej budynku, jak korytarze ogólnodostępne, klatki schodowe, szyby windowe,
 - c) sanitariatów,
 - d) pomieszczeń magazynowych niezwiązanych bezpośrednio z obsługą klienta;
- 3) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 4) usługi – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, z wykluczeniem sytuowania usług handlu wielkopowierzchniowego.

§5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 7) obszar wpisany do rejestru zabytków;
 - 8) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 9) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy "W" ścisłej ochrony archeologicznej;
 - 10) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
 - 11) granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej;
 - 12) granica obszaru historycznego miasta i przedmieść ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 13) obszar z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 15 m,
 - 14) obszar wpisany do rejestru zabytków;
 - 15) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 16) obiekt wpisany do ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego,
 - 17) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, związanych z ochroną ekspozycji układu zabytkowego miasta Środa Śląska.
2. przeznaczenie terenów:
 - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) MWK-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
 - 5) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 6) U – teren usług;
 - 7) UE – teren usług edukacji;
 - 8) US – teren usług sportu;
 - 9) UR – teren usług kultu religijnego;
 - 10) UHD-INS – teren usług handlu detalicznego lub stacji paliw płynnych;
 - 11) PP-U – teren produkcji przemysłowej lub usług;
 - 12) PP-U-PEF – teren produkcji przemysłowej lub usług lub elektrowni słonecznej;
 - 13) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - 14) KDG – teren drogi głównej;
 - 15) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 16) KDL – teren drogi lokalnej;
 - 17) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 18) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 19) KOG – teren garaży
 - 20) IE – teren elektroenergetyki;
 - 21) IKO – teren oczyszczalni ścieków;
 - 22) INS – teren stacji paliw płynnych;
 - 23) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 24) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 25) L – teren lasu;
 - 26) ZN – teren zieleni naturalnej;
 - 27) ZP – teren zieleni urządzonej;
 - 28) CC – teren cmentarza czynnego.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
 4. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21 dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dojeżdż i dojazdów;
 - 3) zieleni urządzonej;
 - 4) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
 - 5) obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6.

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych.
2. Wzdłuż dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 20 kV należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:
 - 1) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dla terenów MN-U, MWK-U, MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - 4) dla terenów UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Przy zagospodarowaniu terenów 6MN, 7MN, 1U, 2U, 3US, 2ZP, 3ZP, 4ZP należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się obszar ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, związanych z ochroną ekspozycji układu zabytkowego miasta Środa Śląska, w którym maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

1. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamej ze strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej ustala się:
 - 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego rozplanowania dróg, ulic, przejść pieszych, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu tj. historycznego nawierzchnia ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych oraz historycznych nasadzeń zieleni,

- 2) konserwację zachowanych elementów układu przestrzennego,
 - 3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - 4) odtworzenie zniszczonych elementów zespołu urbanistycznego,
 - 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły w tym kształtu dachu, układu kalenicy dachu, poziomu posadowienia parteru oraz form architektonicznych, rozplanowaniu elewacji, detalu, podziałów, otworów okiennych i drzwiowych, materiału budowlanego oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektoniczno-budowlanej,
 - 6) wymóg sytuowania nowej zabudowy plombowej w linii historycznej pierzei oraz kształtowania w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
 - 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 8) przed przystąpieniem do opracowania kolorystyki elewacji, na wszystkich historycznych obiektach przeprowadzenie wyprzedzających badań stratygraficznych elewacji, kolorystykę budynków ustalić z uwzględnieniem wyników badań stratygraficznych, (budynki te powinny wyznaczać gamę i tonację barw budynków nie zabytkowych i współczesnych),
 - 9) wymóg nawiązania rodzajem i kompozycją nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań,
 - 10) wymóg uporządkowania wnętrz blokowych,
 - 11) wymóg usunięcia obiektów dysharmonizujących i błędnych nasadzeń zieleni,
 - 12) wymóg likwidacji obiektów tymczasowych,
 - 13) w przypadku nowych inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują z historycznym charakterem obiektu,
 - 14) wymóg zachowania w nowej zabudowie wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnice, mury) oraz ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnego zagospodarowania terenu (wjazdy, bramy, ogrodzenia),
 - 15) zakaz umieszczania reklam i tablic informacyjnych na elewacjach budynków nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się tablice informacyjne instytucji oraz szyldy sklepów i zakładów usługowych w miejscach na to wyznaczonych, w formie, stylistyce i kolorystyce dostosowanej do przestrzeni zabytkowej ośrodka staromiejskiego,
 - 16) wymóg skablowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 17) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 18) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - 19) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach i formie
 - 20) kolidujących z przestrzenią staromiejską, ogrodzenia należy dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia, z uwzględnieniem kształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzeń przy obiektach zabytkowych.
 - 21) dla prac ziemnych wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 22) dla nowego zainwestowania wymóg uwzględnienia wyników badań archeologiczno architektonicznych oraz zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów dawnej zabudowy.
2. Dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej ustala się:
- 1) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, należy przewidzieć rozwiązania respektujące konieczności wpisania się nowej zabudowy w topografię przestrzeni miejskiej i zachowanie wartości panoramy miejscowości,
 - 2) nowa zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, stopnia intensywności zabudowy, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miasta, w tym dachy symetryczne: dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - 3) wymóg stosowania nawiązującego do historycznego rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni),

- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków,
 - 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują z historycznym charakterem obiektu i obszaru, kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,
 - 6) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych (wymagane elewacje tynkowane lub ceglane),
 - 7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, powinny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość ogrodzenia musi nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - 10) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 11) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - 12) zakaz umieszczania tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków,
 - 13) wymóg skablowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 14) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 15) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - 16) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
3. Dla strefy "K" ochrony konserwatorskiej ustala się:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni, nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków,
 - 4) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, należy uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów powinny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych tożsamą z granicami obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod numerami:

- 1) A/3787/501 (ośrodek historyczny miasta) decyzją z dnia 24.08.1959r.;
 - 2) A/1182/1234 (zespół klasztorny, kościół klasztorny, ob. par. św. Krzyża, klasztor, ob. dom mieszkalny) decyzją z dnia 21.12.1964r.,
 - 3) A/3788/1235 (mury obronne) decyzją z dnia 21.12.1964r.,
obowiązują przepisy odrębne.
7. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego ustala się:
- 1) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego;
 - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia;
 - 6) zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
 - 7) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - 8) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§8.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii służących zaopatrzeniu w energię elektryczną lub ciepłą na potrzeby własne obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem miejscowym z wyłączeniem obiektów wykorzystujących energię wiatru, w formie:

- a) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW na budynkach lub mikroinstalacji wolnostojących o wysokości do 3 m,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW wyłącznie na terenach 1UE, 2UE, 1US, 3US, 2PP-U.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.
 8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.
 9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§10.

1. Ustala się lokalizację terenów dla dróg:
 - 1) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - 2) KDG – teren drogi głównej,
 - 3) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - 4) KDL – teren drogi lokalnej,
 - 5) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów dróg, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach rozdziału 7.
3. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt. od 3 do 6 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - b) co najmniej 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych;
 - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.
5. Na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

Dział II. Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.1

§11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - b) poza strefami „B” i „K” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu.
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,90,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - 2) dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - 3) dla zabudowy szeregowej 240 m².

§12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m, dla zabudowy zlokalizowanej przy ul. Winogronowej wysokość budynków i budowli do 15 m, zgodnie z obszarem wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym;
 - b) parterowych obiektów pomocniczych : wiat, zadaszeń miejsc parkingowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,50,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

§13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym;
 - b) poza strefami „B” i „K” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,80,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na 800 m².

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MWK-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w granicach historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 15 m, przy czym wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości wyższego z budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 55°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 3,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1U, 2U** ustala się przeznaczenie: teren usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

§16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UHD-INS** ustala się przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub stacji paliw płynnych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 9 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1UE, 2UE** ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW.
3. Urządzenia instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 2 mogą być sytuowane wyłącznie na płaskich dachach, w miejscach nieekspozowanych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli:
 - a) dla terenu 1UE do 12 m,
 - b) dla terenu 2UE do 20 m;
 - 2) wysokość urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 2 i w §9. ust. 5 pkt 3 lit b. do 5 m;
 - 3) forma dachu:
 - a) dla terenu 1UE dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - b) dla terenu 2UE dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
 - c) dopuszcza się dachy płaskie.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
6. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US, 2US, 3US, 4US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu.
2. Dla terenów, 1US, 3US dopuszcza się sytuowanie urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli:
 - a) dla terenów 1US, 2US do 20 m,
 - b) dla terenu 3US do 15m,
 - c) dla terenu 4US do 12 m;
 - 2) wysokość urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 2 i w §9. ust. 5 pkt 3 lit b. do 5 m;
 - 3) forma dachu:
 - a) dla terenów 1US, 2US, 4US dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym;
 - b) dla terenu 3US dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym;
 - c) dopuszcza się dachy płaskie zgodnie ze stanem obecnej zabudowy.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 13 m - dla terenu 1KDL;
 - 2) 20 m - dla terenu 2KDL;
 - 3) 15 m - dla terenu 3KDL;
 - 4) 13 m - dla terenu 4KDL;
 - 5) 12 m - dla terenu 5KDL;
 - 6) 20 m – dla terenu 6KDL;
 - 7) 13 m – dla terenu 7KDL.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 10 m - dla terenu 1KDD;
 - 2) 12 m - dla terenu 2KDD;
 - 3) 11 m - dla terenu 3KDD;
 - 4) 7 m - dla terenu 4KDD;
 - 5) 4 m - dla terenu 5KDD;
 - 6) 11 m - dla terenu 6KDD;
 - 7) 10 m - dla terenu 7KDD;
 - 8) 10 m – dla terenu 8KDD;
 - 9) 14 m – dla terenu 9KDD;
 - 10) 6 m – dla terenu 10KDD.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 8 m - dla terenu 1KR;
 - 2) 5 m - dla terenu 2KR;
 - 3) 7 m - dla terenu 3KR;
 - 4) 3 m - dla terenu 4KR.

§22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOG** ustala się przeznaczenie: teren garaży.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków do 5 m;
 - 2) dachy: dowolne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,00,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1IE, 2IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków do 10 m;
 - 2) wysokość budowli do 30 m;
 - 3) dachy: płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
 - 4) na terenie 1IE forma obiektu powinna być dostosowana do wymogów strefy ochrony konserwatorskiej „B”.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,90,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie: obiektów i urządzeń hydrotechnicznych związanych z eksploatacją, utrzymaniem i zagospodarowaniem terenu.

§25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) dojść i placów pieszych i rowerowych;
 - 2) placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
 - 3) obiektów małej architektury, w tym pomników;
 - 4) obiektów zaplecza techniczno – sanitarnego związanych z terenem zieleni urządzonej;
 - 5) obiektów wieżowych o wysokości do 15 m wyłącznie na terenie 3ZP;
 - 6) miejsc postojowych dla samochodów wyłącznie dla terenów 3ZP, 4ZP;
 - 7) tymczasowego zagospodarowania, w formie:
 - a) obiektów usługowych oraz innych obiektów związanych z organizacją imprez publicznych - w tym również masowych, a także wystaw plenerowych, na czas trwania tych imprez,
 - b) sezonowych letnich i zimowych obiektów usługowych, na czas trwania tych sezonów.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wysokość budynków i budowli do 15 m.
6. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz stanowią przestrzeń publiczną.

§26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1CC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się zasad kształtowania zabudowy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się zasad zagospodarowania terenu.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.2

§27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym;
 - b) poza strefami „B” i „K” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,80,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na 800 m².

§28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 15 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 55°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

§29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PP-U** ustala się przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 15 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.

- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.3

§31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **9MN, 10MN, 11MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dla terenów 9MN, 10MN dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.
 - b) dla terenu 11MN dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,90,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - 2) dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - 3) dla zabudowy szeregowej 240 m².

§32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,50,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

§33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,80,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na 800 m².

§34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 55°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3U** ustala się przeznaczenie: teren usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: do 12 m;
 - 2) wysokość budowli: do 60 m dla wieży łączności w formie konstrukcji iglicowej;
 - 3) forma dachu:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2UHD-INS** ustala się przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub stacji paliw płynnych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,

- b) poza strefami „B” i „K” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§37.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 16 m.
- 3. Teren, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§38.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **8KDL, 9KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 10 m - dla terenu 6KDL;
 - 2) 12 m - dla terenu 7KDL.
- 3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§39.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **5KR, 6KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 3 m – dla terenu 5KR;
 - 2) 4m – dla terenu 6KR

§40.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3IE, 4IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków do 10 m;
 - 2) wysokość budowli do 30 m;
 - 3) dachy:
 - a) dla terenu 3IE dachy płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - b) dla terenu 4IE dachy dostosowane do strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,90,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN, 2RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, przy czym nie dotyczy podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.4

§42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2MWK-U, 3MWK-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej lub usług.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 15 m;
 - 2) forma dachu:
 - c) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 55°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu z dopuszczeniem świetlików, okien połaciowych i lukarn;
 - 3) kolorystyka elewacji zgodnie z §7 ust. 1 pkt 8.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 2MWK-U, 3MWK-U ustala się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 3,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

§43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **4MWK-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej lub usług.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest budynek zespołu klasztorowego wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1182/1234 decyzją z dnia 21.12.1964 r.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem:
 - 1) obiektów małej architektury, dojeżdż i placów;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35°- 55°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

§45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3UE** ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest budynek zespołu klasztornego wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1182/1234 decyzją z dnia 21.12.1964 r.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem:
 - 3) obiektów małej architektury, dojazdów i placów;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
6. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz stanowią przestrzeń publiczną.

§46.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **7KR, 8KR, 9KR, 10KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 4 m - dla terenu 7KR;
 - 2) 8 m - dla terenu 8KR;
 - 3) 4 m - dla terenu 9KR;
 - 4) 6 m - dla terenu 10KR.

§47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **6ZP, 7ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zlokalizowane są mury obronne wpisane do rejestru zabytków pod nr A/3788/1235 decyzją z dnia 21.12.1964 r.
4. Dla terenu 6ZP dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) dojazdów i placów pieszych i rowerowych;
 - 2) placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
 - 3) obiektów małej architektury, w tym pomników;
 - 4) nieutwardzonych miejsc postojowych dla samochodów.
5. Dla terenu 7ZP ustala się zakaz sytuowania placów pieszych i rowerowych oraz miejsc postojowych dla samochodów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% dla terenu 6ZP i 80% dla terenu 7ZP.

7. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz stanowią przestrzeń publiczną.

§48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UR** ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze historycznego ośrodka miejskiego wpisanego do rejestru zabytków nr A/3787/501, decyzja z 24.07.1959 r.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest budynek kościoła parafii świętego Andrzeja Apostoła wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1182/1234 decyzją z dnia 29.03.1949 r.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem:
 - 1) obiektów małej architektury, dojeżdż i placów;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
6. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz stanowią przestrzeń publiczną.

§49.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **11KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 11 m.
3. Teren, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.5

§50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4U** ustala się przeznaczenie: teren usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2PP-U** ustala się przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość:
 - a) budynków do 20 m,
 - b) budowli 30 m,
 - c) wysokość urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 2 i w §9. ust. 5 pkt 3 lit b. do 5 m;

- 2) wysokość budynków i budowli w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, związanych z ochroną ekspozycji układu zabytkowego miasta Środa Śląska do 10 m.
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, związanych z ochroną ekspozycji układu zabytkowego miasta Środa Śląska
 - 4) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§52.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PP-U-PEF** ustala się przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub usług lub elektrowni słonecznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z obiektami pomocniczymi, instalacjami do magazynowania energii, a także jej dystrybuowania z wykluczeniem sytuowania elektrowni wiatrowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 20 m,
 - 2) wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii do 6 m;
 - 3) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§53.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 39 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 20 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 21 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§56.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **12KDD**, **13KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje:
 - 1) 15 m - dla terenu 12KDD;
 - 2) 15 m - dla terenu 13KDD.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§57.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **11KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 3 m.

§58.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1INS** ustala się przeznaczenie: teren stacji paliw płynnych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków i budowli do 9 m,
 - 2) forma dachu: dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

§59.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie: obiektów i urządzeń hydrotechnicznych związanych z eksploatacją, utrzymaniem i zagospodarowaniem terenu.

§60.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **8ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) dojazdów i placów pieszych i rowerowych;
 - 2) placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
 - 3) obiektów małej architektury, w tym pomników.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz stanowią przestrzeń publiczną.

§61.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.6

§62.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IKO** ustala się przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie:
 - 1) obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji oraz sieci infrastruktury technicznej służących odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków komunalnych;
 - 2) gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 3) wysokość budynków i budowli do 12 m;
 - 4) forma dachu: dowolna.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,20,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§63.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **10KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 19 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Dział III

Ustalenia końcowe

§64.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§65.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§66.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XI/74/24 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych szczególnie w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła uchwałę nr XXIV/198/16 w sprawie Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Środa Śląska, zwanej dalej oceną aktualności.

W rozdziale 4 oceny aktualności sformułowano harmonogram prac planistycznych, podzielony na trzy etapy, które obejmują przede wszystkim plany wymagające aktualizacji, wskazane we wnioskach z analizy dokumentów planistycznych. Jednocześnie dopuszczono odstępstwo od realizacji prac planistycznych zgodnie z harmonogramem, poprzez realizowanie przystąpień do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadkach zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej lub istotnych pod względem realizacji konkretnych zamierzeń. Dodatkowo w podsumowaniu oceny aktualności dopuszczono realizację przystąpień do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nie określonych w harmonogramie, a wynikających z bieżących potrzeb gminy.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na sąsiadujących terenach aktywności gospodarczej.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego utrzymanie przemysłowego przeznaczenia terenów oraz stworzenie możliwości rozwoju nowych inwestycji przemysłowych oraz elektrowni słonecznych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania na terenach sąsiadujących terenach przemysłowych, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono:
 - granice strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy "W" ścisłej ochrony archeologicznej;
 - granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
 - granice strefy "K" ochrony konserwatorskiej;
 - ustalenia dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

- ustalenia dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- ustalenia dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
- ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kształtowania zwartych terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem dostępności do dróg publicznych. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie występują na obszarze objętym planem miejscowym.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.
- Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

Załącznik Nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2026 roku

DANE PRZESTRZENNE W OBIEKCIE

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) Burmistrz Środy Śląskiej przygotował dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dane przestrzenne zostały opracowane w formacie GML.