



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 kwietnia 2008 r.

Nr 118

**TREŚĆ:**

**Poz.:**

### UCHWAŁY RAD MIEJSKICH

- 1394** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/89/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Piekielna Góra – Lasy Południe ..... 8204
- 1395** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/90/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Piekielna Góra – Lasy Północ ..... 8212
- 1396** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/91/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Piekielna Góra – ul. Wojska Polskiego ..... 8223
- 1397** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/92/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Sokółówka – Lasy ..... 8244
- 1398** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/102/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Piekielna Góra – ul. Wiejska ..... 8250
- 1399** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/103/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Nowa Sokółówka ..... 8272
- 1400** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/104/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Sokółówka – Południe ..... 8310
- 1401** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/105/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Nowy Wielisław – Północ ..... 8334
- 1402** – Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/106/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Nowy Wielisław – Południe ..... 8377
- 
-

**1394****UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
NR XIV/89/08**

z dnia 30 stycznia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/177/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miasta Polanica Zdrój, zwanego dalej w skrócie MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE sporządza się w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia oraz wprowadzenia zakazu zabudowy.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - projektowanego obszaru Natura 2000,
      - obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”,
      - strefy ochronnej „A” obszaru uzdrowiska;
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój,

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE, o którym mowa w § 1 uchwały.
  - 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
  - 4) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
  - 5) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę ilościową.
  - 6) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą.
  - 7) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy.

- 8) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.
- 9) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

      - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
      - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - c) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
      - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
    - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
    - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować tereny jako zieleń ogólnodostępna.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
    - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
      - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

      - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
      - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - c) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
      - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
    - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
    - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować tereny jako zieleń ogólnodostępna.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
    - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
      - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały,
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ze względu na leśny charakter terenu nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ze względu na leśny charakter terenu nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- c) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować tereny jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” obszaru uzdrowiska, (w granicach określonych na rysunku planu) obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały,
- f) dla terenów położonych w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, (w granicach określonych na rysunku planu) obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ze względu na leśny charakter terenu nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- c) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować tereny jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „A” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ze względu na leśny charakter terenu nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:  
a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,  
b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,  
c) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,  
d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować tereny jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
e) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ze względu na leśny charakter terenu nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

Na obszarze planu nie wyznacza się terenów komunikacji publicznej.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W terenie objętym planem nie występują obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł III

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### § 7

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

W terenie objętym planem nie przewiduje się budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej.

### R o z d z i a ł IV

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony**

1. W granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują następujące zasady:

- 1) przy nowych nasadzeniach należy wprowadzać gatunki tylko pochodzenia europejskiego,
- 2) chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia przed wylesieniami poprzez prawidłową gospodarkę rolno-leśną.

Wszelkie prace wykonywane na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

2. W granicach projektowanego **obszaru Natura 2000** obowiązuje zasada, iż przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wytyczne zawarte w stosownych aktach prawa regulujących zasady w granicach obszarów Natura 2000.

Wszelkie prace wykonywane na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

3. W granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako **zespół przyrodniczo-krajobrazowy** obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- 2) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.

Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

#### § 9

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. W granicach obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych** oraz w granicach **obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”** wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2. Na obszarze objętym planem występuje **ujęcie wody „Barbara”** – ustanowione decyzją Starosty Kłodzkiego nr OŚR 6223 – 99/01 z dnia 31.12.2001 r.
3. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni

utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

4. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
5. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
  - 2) na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestycji określonych w ww. aktach prawa jako czynności zabronione należy uzyskać decyzję dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej zwalniającą od zakazów i nakazów wynikających z położenia w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 3) dla nowych obiektów lokalizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej lub częściowo zagłębionej.

#### § 10

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 11

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

1. W granicach strefy ochronnej „A” obszaru uzdrowska, obowiązują zasady:
  - 1) wyklucza się wykonywanie wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „B” i „C”,
  - 2) wyklucza się uruchamianie pól biwakowych i campingowych, lokalizacji domków turystycznych i campingowych,
  - 3) wyklucza się prowadzenie targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
  - 4) wyklucza się prowadzenie działalności rolniczej oraz trzymania zwierząt gospodarskich,
  - 5) wyklucza się organizację rajdów samochodowych i motorowych,
  - 6) wyklucza się lokalizację trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,

- 7) wyklucza się organizowanie imprez masowych, zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22.00–6.00, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych.
2. W granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują następujące zasady:
- 1) zabrania się wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C”,
  - 2) zabrania się wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - 3) zabrania się pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - 4) zabrania się prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
3. W granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:
- 1) zabrania się nieplanowanego wycięcia drzew,
  - 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
  - 3) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

## R o z d z i a ł V

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 12

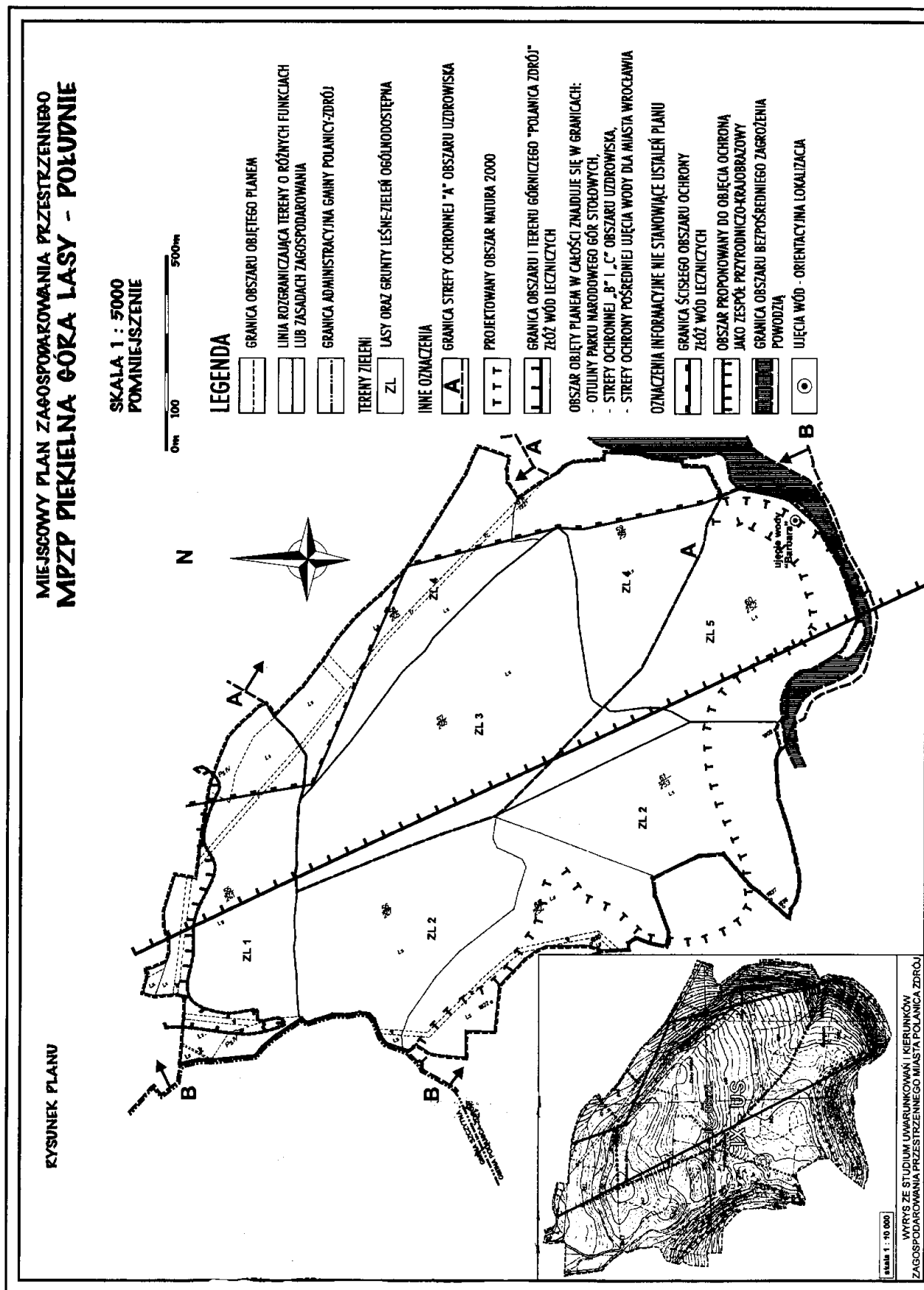
#### Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/89/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1394)





Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/89/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1394)

**UCHWAŁA NR XIV/85/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) **Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:**

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP **PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 roku uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/89/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1394)

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój z dnia 9 stycznia 2008 roku o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/89/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1394)

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, iż realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY POŁUDNIE nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## 1395

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
NR XIV/90/08**

z dnia 30 stycznia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓŁNOC**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/178/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓŁNOC, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Polanica Zdrój, zwanego dalej w skrócie MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓŁNOC, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓŁNOC sporządza się w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia oraz wprowadzenia zakazu zabudowy.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”,
      - obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”,
      - obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej;
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój,

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓŁNOC, o którym mowa w § 1 uchwały.
  - 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
  - 4) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
  - 5) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę ilościową.
  - 6) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą.
  - 7) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazd do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy.

- 8) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.
  - 9) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych **Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”**, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie **obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”**, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. komunikację,
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych,

- obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **las** oraz **grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **las** oraz **grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-

- Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
  - f) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - g) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - h) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **las** oraz **grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - g) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
    - h) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - i) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/KDGP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **las** oraz **grunty leśne – zieleń ogólnodostępna** – (rezerwa terenowa pod drogę krajową).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,
    - d) lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.

- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/KDGP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna** – (rezerwa terenowa pod drogę krajową);  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,
    - d) lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) dla terenów położonych w granicach obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieków oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
    - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) dla terenów położonych w granicach obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,

- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
  - f) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – droga główna ruchu przyspieszonego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej; docelowo doprowadzenie jej do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP (2/2),
    - b) lokalizację skrzyżowań, oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
    - c) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) zakaz obsługi terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi – poza istniejącymi zjazdami lub określonymi przez zarządcę drogi,
    - b) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 40 m,

- c) rozwiązania szczegółowe skrzyżowań – na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
- d) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – na podstawie przepisów szczególnych.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej: w liniach rozgraniczających

- jących zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12 m,
- b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla terenów położonych w granicach ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
  - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
  - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m,
  - b) szerokość jezdni minimalnie 5 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „L” oraz „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne (istniejące dojazdy do terenów produkcji rolniczej).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
  - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
  - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.



- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały,
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W terenie objętym planem nie występują obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł III

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

### R o z d z i a ł IV

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### § 8

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony**

1. W granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują następujące zasady:
  - 1) przy nowych nasadzeniach należy wprowadzać gatunki tylko pochodzenia europejskiego,
  - 2) chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia przed wylesieniami poprzez prawidłową gospodarkę rolno-leśną.
- Wszelkie prace wykonywane na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.
2. W granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem

waniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

- 2) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.

Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

#### § 9

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. W granicach obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, ścisłego obszaru ochrony złóż wód leczniczych** oraz w granicach **obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”** wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2. Na obszarze objętym planem występuje **ujęcie wody „Dębowa”** – ustanowione decyzją Starosty Kłodzkiego nr OŚR 6223 – 101/01 z dnia 31.12.2001 r.
3. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
4. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

#### § 10

#### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie krajobrazu,

dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 11

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

1. W granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowskiego, obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C”;
  - 2) zabrania się wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - 3) zabrania się pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - 4) zabrania się prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
2. W granicach **strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowskiego**, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się nieplanowanego wycięcia drzew,
  - 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
  - 3) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

### R o z d z i a ł V

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 12

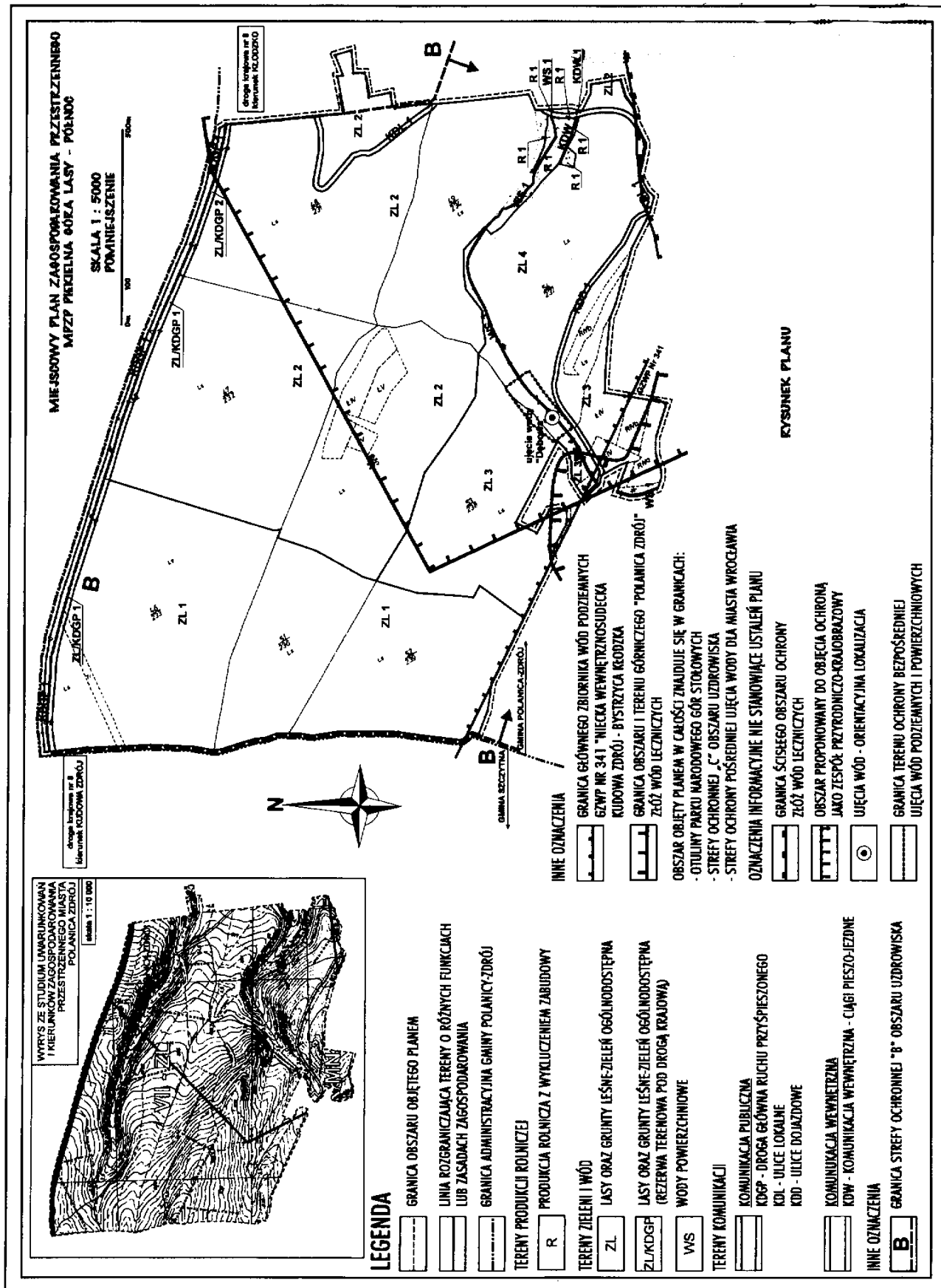
#### **Ustalenia końcowe**

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/86/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1395)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/86/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1395)

**UCHWAŁA NR XIV/86/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 roku uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/86/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1395)

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój z dnia 9 stycznia 2008 roku o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/86/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1395)

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, iż realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – LASY PÓLNOC nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## 1396

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
NR XIV/91/08**

z dnia 30 stycznia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/180/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miasta Polanica Zdrój, zwanego dalej w skrócie MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych,
      - projektowanego obszaru Natura 2000,
      - strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska;
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań

własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO, o którym mowa w § 1 uchwały;
  - 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
  - 4) USTAWIE O UZDROWISKACH – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
  - 5) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
  - 6) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:
  - a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,

- b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
- 8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów, przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały;
- 10) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 11) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 13) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 14) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
- 15) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazd do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;
- 16) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowskowych;
- 17) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.
- W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
- Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy, nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30%

- dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 18) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszzenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 19) DOMINANCIE – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 20) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji, tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 21) WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy o maksymalnie 10%;
- 22) POWIERZCHNI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 23) POWIERZCHNI ZIELONEJ – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 24) FRONT DZIAŁKI – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) – w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę,
- 25) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT/US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sportu i rekreacji.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe,
- b) lokalizację obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- c) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,

2) Funkcje uzupełniające:

- a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
- b) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków:
  - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.);
  - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
  - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla

takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.

- e) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
  - materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
  - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
- f) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
  - forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
  - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków – zaleca się szkło itp.,
  - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
  - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, US, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe /4 łóżka,
  - dla obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - dla terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce/10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających



- dróg (za zgodą Zarządcy drogi) w odległości nie większej niż 200 m od wnioskowanego obiektu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część terenu US i ZL/ZN na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, US, znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym pod ww. urządzenia,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - Funkcje uzupełniające:
    - usługi komercyjne nieuciążliwe;
    - usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - wysokość budynków:
      - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.);
      - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,

- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych – minimalnie 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi) w odległości nie większej niż 200 m od wnioskowanego obiektu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
- b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp. w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe;
- b) usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczonej

- czona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość budynków:
- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi) w odległości nie większej niż 100 m od wnioskowanego obiektu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PG/US 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **powierzchniowa eksploatacja kruszyw – docelowo usługi sportu i rekreacji.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie działalności związanej z wydobyciem i obróbką kruszywa naturalnego w zakresie wynikającym tylko i wyłącznie z konieczności uporządkowanie złoża – na zasadach określonych w odpowiednich przepisach,
    - b) lokalizację usług sportu i rekreacji – w szczególności związanych z wykorzystaniem walorów kamieniołomu (po uporządkowaniu złoża),
    - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp. w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru Natura 2000 należy zachować absolutny priorytet ochrony środowiska,
    - c) wysokość budynków:
      - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.);
      - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
      - dopuszcza się wprowadzenie dominanty architektonicznej o wysokości maksymalnie 25 m o powierzchni nieprzekraczającej 20% rzutu budynku ostatniej kondygnacji,
    - d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.
  - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji – w szczególności z wykorzystaniem materiałów pochodzących z kamieniołomu,
  - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - h) obsługa komunikacyjna terenu – jak dotychczas,
  - i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - dla obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wyklucza się podział terenu na działki – dopuszcza się zainwestowanie jako całość wraz z terenem oznaczonym symbolem PG/US 2,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PG/US 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **powierzchniowa eksploatacja kruszyw – docelowo usługi sportu i rekreacji.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie działalności związanej z wydobywaniem i obróbką kruszywa naturalnego w zakresie wynikającym tylko i wyłącznie z konieczności uporządkowanie złoża – na zasadach określonych w odpowiednich przepisach,
  - b) lokalizację usług sportu i rekreacji – w szczególności związanych z wykorzystaniem walorów kamieniołomu (po uporządkowaniu złoża),
  - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe, w szczególności związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość budynków:
    - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.);
    - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - dopuszcza się wprowadzenie dominanty architektonicznej o wysokości maksymalnie 25 m o powierzchni nieprzekraczającej 20% rzutu budynku ostatniej kondygnacji,
  - c) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji – w szczególności z wykorzystaniem materiałów pochodzących z kamieniołomu,
  - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji wewnętrznej,
  - g) obsługa komunikacyjna terenu – jak dotychczas,
  - h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - dla obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział terenu na działki – dopuszcza się zainwestowanie jako całość wraz z terenem oznaczonym symbolem PG/US 1,
  - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację tymczasowych obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką,
    - b) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp.,
    - c) lokalizację stawów i urządzeń małej retencji oraz udostępnianie ich dla turystów oraz kuracjuszy,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) Funkcje uzupełniające – lokalizacja usług agroturystycznych, z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość tymczasowych obiektów – maksymalnie 8 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - b) przy lokalizacji usług oraz nowych budynków należy uwzględnić przede wszystkim uwarunkowania wynikające z zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi,
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - c) powyższa zasada nie dotyczy działek:

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką,
  - b) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp.,
  - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp. w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość budynków:
    - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.);
    - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - dopuszcza się wprowadzenie dominanty architektonicznej o wysokości maksymalnie 25 m o powierzchni nieprzekraczającej 20% rzutu budynku ostatniej kondygnacji,
  - c) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.
- d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- g) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ZN, MT/US, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- c) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- d) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem MT/US, ZL/ ZN znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,



- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- f) wprowadzanie zieleni łąkowej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępną.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępną.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasów oraz gruntów leśnych – zieleni ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleni ogólnodostępnej.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią lub jego bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasów oraz gruntów leśnych niepublicznych – zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe** (rzeka Bystrzyca Dusznicka wraz z dopływami).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód po-

- wierzchniowych, w tym lokalizację urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
  - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulica zbiorcza** (ulica Wojska Polskiego).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) przebudowę, rozbudowę, a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy „Z”;
    - b) lokalizację niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych

oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, docelowo minimalnie 20 m,
  - b) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla terenów położonych w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska (w granicach określonych na rysunku planu), obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały,
  - e) dla terenów położonych w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska (w granicach określonych na rysunku planu), obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
    - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.

- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
  - b) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających, pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W terenie objętym planem nie występują obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł I I I

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

### R o z d z i a ł I V

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

##### § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony**

1. W granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie paliwem ekologicznym – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 2) obowiązuje system grupowego odprowadzenia ścieków – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów przemysłowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane,
- 4) przy nowych nasadzeniach należy wprowadzać gatunki tylko pochodzenia europejskiego,
- 5) chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia przed wylesieniami poprzez prawidłową gospodarkę rolno-leśną,
- 6) zachować wysokość obowiązującej zabudowy poprzez niewprowadzanie obiektów o skali i wysokości znacznie odbiegającej od średnich wskaźników na danym terenie,
- 7) przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić wytyczne zawarte w planie ochrony parku.

2. W granicach projektowanego **obszaru Natura 2000** obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie paliwem ekologicznym – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 2) obowiązuje system grupowego odprowadzenia ścieków – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 3) zachować wysokość obowiązującej zabudowy poprzez niewprowadzanie obiektów o skali i wysokości znacznie odbiegającej od średnich wskaźników na danym terenie,
- 4) przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić wytyczne zawarte w stosownych aktach prawa regulujących zasady w granicach obszarów Natura 2000.

Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

§ 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt – adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1	ul. Wojska Polskiego (przy numerze 66)	wiadukt kolejowy	Obowiązuje: – zachowanie rodzaju konstrukcji, – zachowanie piaskowcowych przyczółków i filara.
2	ul. Wojska Polskiego (przy numerze 68)	wiadukt kolejowy	Obowiązuje: – zachowanie rodzaju konstrukcji, – zachowanie piaskowcowych przyczółków i filara.

- 1) obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
  - 2) na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestycji określonych w ww. aktach prawa jako czynności zabronione należy uzyskać decyzję dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej zwalniającą od zakazów i nakazów wynikających z położenia w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 3) dla nowych obiektów lokalizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej lub częściowo zagłębionej.
2. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).
3. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.

§ 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W odniesieniu do obiektów i zespołów **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych. Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:  
– miasto (historyczny układ urbanistyczny), nr rej. zabytków 489/681/Wł decyzja z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu).
2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:
  - 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi – w takim przypadku inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków stosowną dokumentację obiektu,
  - 3) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

1. W granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C”;
  - 2) zabrania się lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,
  - 3) zabrania się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> z obiektami towarzyszącymi,
  - 4) zabrania się lokalizacji stacji paliw lub urządzeń emitujących, fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy ochronnej „A”,
  - 5) zabrania się uruchamiania punktów dystrybucji i składowania środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
  - 6) zabrania się wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - 7) zabrania się pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - 8) zabrania się prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
  - 9) zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów,
  - 10) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

2. W granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się nieplanowanego wycięcia drzew,
  - 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
  - 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
  - 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
  - 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

**PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 12

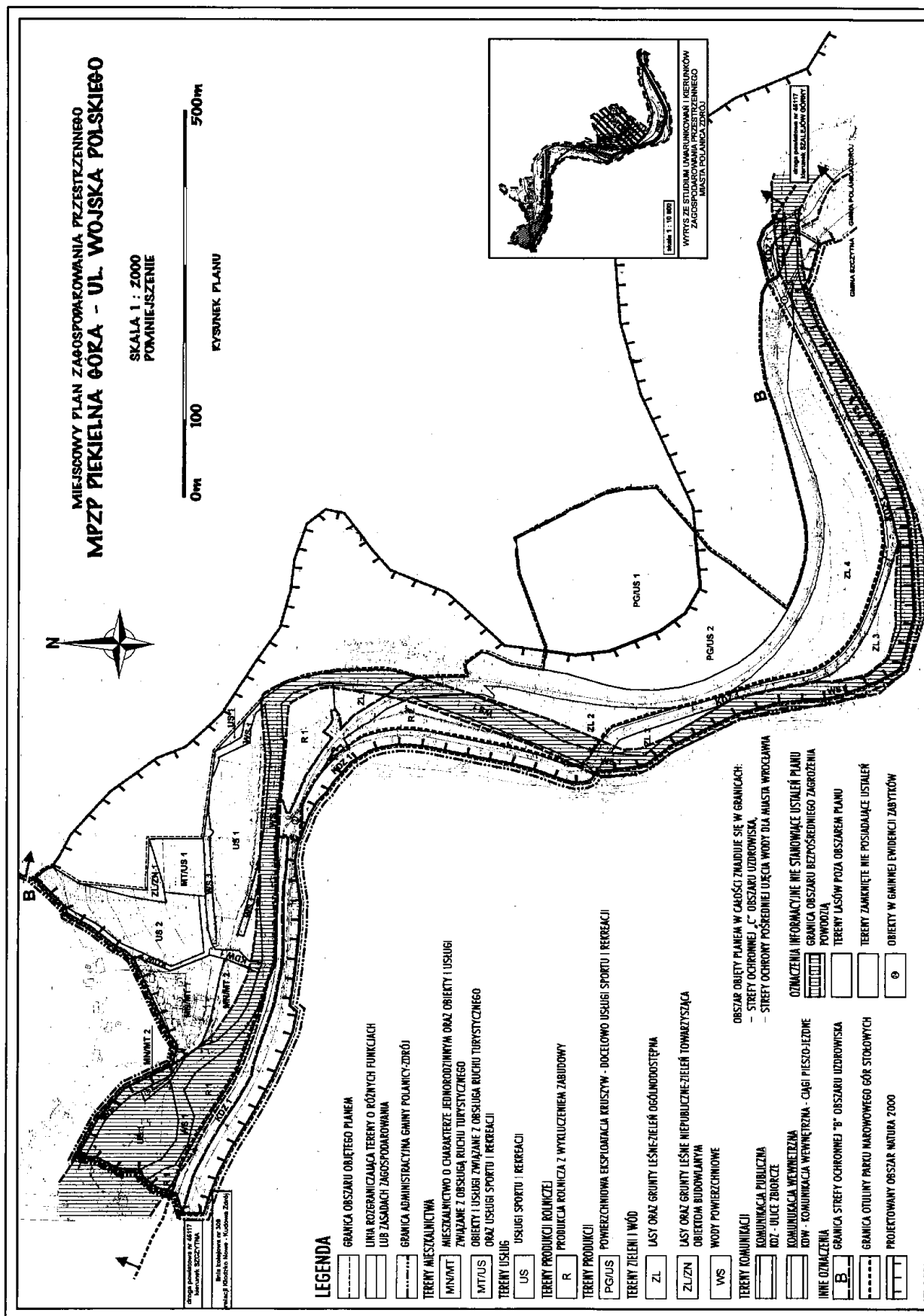
**Ustalenia końcowe**

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/87/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1396)





Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/87/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1396)

**UCHWAŁA NR XIV/87/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 r. uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/87/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1396)

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój z dnia 9 stycznia 2008 r. o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/87/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1396)

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WOJSKA POLSKIEGO będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

## 1397

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU  
NR XIV/92/08**

z dnia 30 stycznia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/171/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY, Rada Miejska w Polanicy Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miasta Polanica-Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP SOKOŁÓWKA – LASY, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY sporządza się w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia oraz wprowadzenia zakazu zabudowy.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) granicy obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich;
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań

własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP SOKOŁÓWKA – LASY, o którym mowa w § 1 uchwały.
  - 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
  - 4) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
  - 5) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę ilościową.
  - 6) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą.
  - 7) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazd do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy.
  - 8) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczni-

czych i naturalnych surowców leczniczych, watorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.

- 9) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - d) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
    - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - g) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
- c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
- d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

## § 4

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

W granicach objętych planem nie wydziela się terenów komunikacji publicznej.

## § 5

**Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

## § 6

**Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W terenie objętym planem nie występują obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

## R o z d z i a ł I I I

**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.

## R o z d z i a ł I V

**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony**

W granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa.

## § 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.l.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
3. Na obszarze objętym planem występuje **ujęcie wody „Nowa Sokołówka”** – ustanowione decyzją Starosty Kłodzkiego nr OŚR 6223 – 103/01 z dnia 31.12.2001 r.

## § 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

W granicach **strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska**, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wyrębu drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

## R o z d z i a ł V

**PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 12

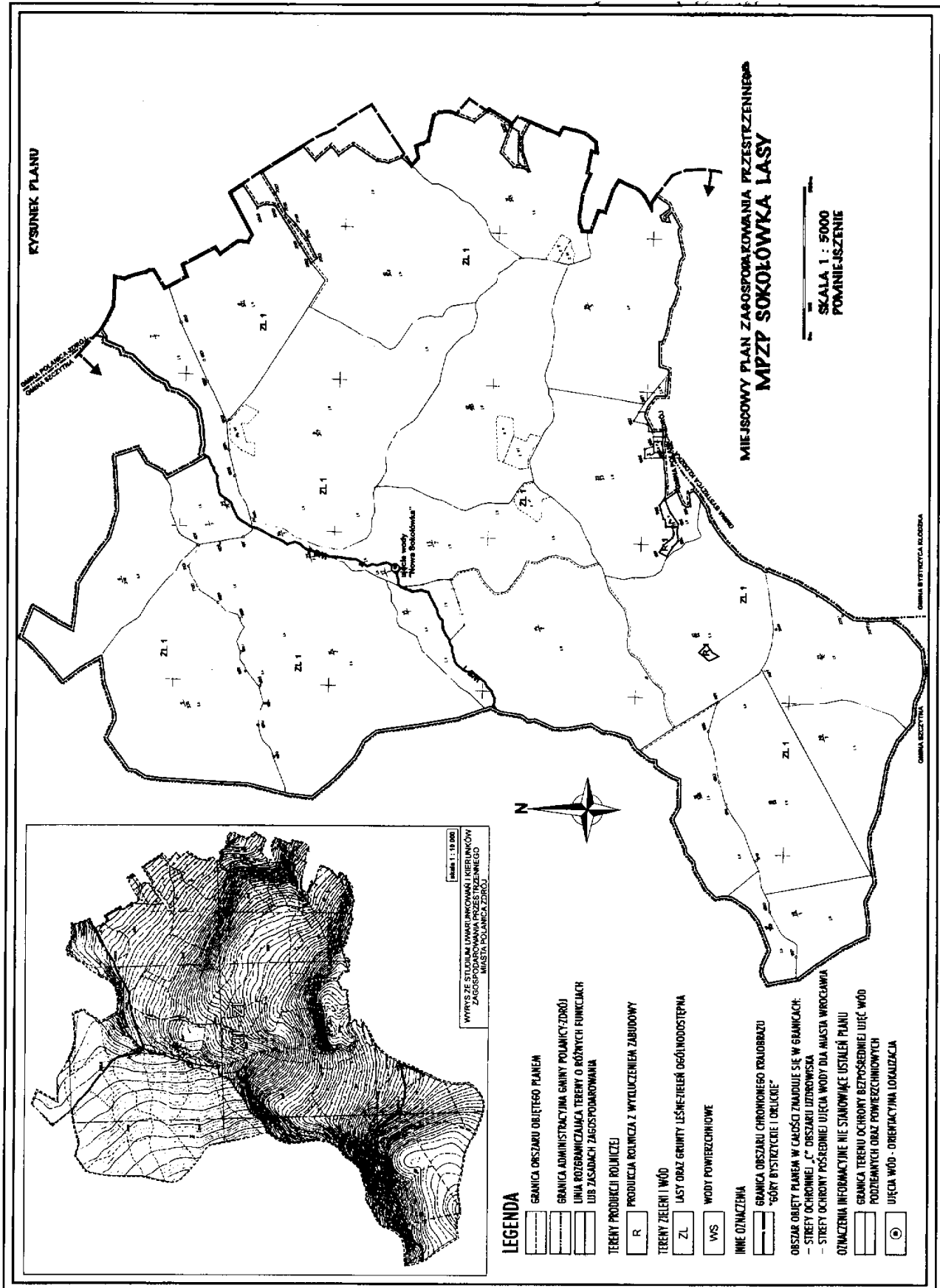
**Ustalenia końcowe**

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/92/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1397)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/92/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1397)

**UCHWAŁA NR XIV/88/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA-LASY z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 r. uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/92/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1397)

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój z dnia 9 stycznia 2008 r. o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – LASY w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XIV/92/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. (poz. 1397)

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
MPZP SOKOŁÓWKA – LASY, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP SOKOŁÓWKA – LASY** nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## 1398

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
NR XV/102/08**

z dnia 28 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/179/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miasta Polanica Zdrój, zwanego dalej w skrócie MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnętrzna Kudowa-Bystrzyca”,
      - obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”,
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- 4) USTAWIE O UZDROWISKACH – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399),
- 5) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie,
- 6) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.

W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:

- a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
- b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części



- służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- 7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających,
- 8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów, przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej),
- 9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały,
- 10) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIAŹLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania, a także usługi administracji,
- 12) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji,
- 13) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.,
- 14) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy,
- 15) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych,
- 16) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.
- W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
- Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy, nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie,
- 17) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy.

- Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
  - b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie,
- 18) **DOMINANCIE** – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej),
- 19) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu,
- 20) **WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%,
- 21) **POWIERZCHNI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejącej zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady – jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- 22) **POWIERZCHNI ZIELONEJ** – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399),
- 23) **FRONT DZIAŁKI** – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) – w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę,
- 24) **FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ** – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków:
- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
  - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi związane z obsługą ruchu turystycznego nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków:
- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
  - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
- 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
- j) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną lub część terenu oznaczonego ZL/ZN na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) usługi podstawowe, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość budynków:
      - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
      - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
    - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),

- 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi) w odległości nie większej niż 100 m od wnioskowanego obiektu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość budynków:
      - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
      - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,

- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) ze względu na wysokie walory przyrodnicze obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja, na działce należy zlokalizować nie mniej niż 75% powierzchni zielonej w formie naturalnej łąki,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi) w odległości nie większej niż 100 m od wnioskowanego obiektu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty związane z gospodarką leśną.**
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
- c) przebudowę, rozbudowę i przekształcenie istniejących budynków mieszkalnych na obiekty wielorodzinne o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,

- d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej,
- f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków:
- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
- b) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od pozostałych granic działki,
- f) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe, także te związane z prowadzeniem gospodarki leśnej należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ze względu na wielkość terenu wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielonych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielonych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielonych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 1**, dla na których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych,
- b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielenie działek pod ww. dojazdy,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mają-



- cych na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 2**, dla na których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych,
- b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie działek pod ww. dojazdy,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne.

- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- wysokość budynków mieszkalnych:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - wysokość pozostałych budynków:
    - maksymalnie 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - parametry dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia łączy 35°–45°,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2,
  - nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - ze względu na wysokie walory przyrodnicze obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja, na działce należy zlokalizować nie mniej niż 75% powierzchni zielonej w formie naturalnej łąki,
  - do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część oznaczoną ZL/ZN na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 3**, dla na których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych,
  - b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
  - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie działek pod ww. dojazdy,
  - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
  - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
  - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - b) wysokość pozostałych budynków:
    - maksymalnie 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - c) parametry dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35°–45°,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
  - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
  - i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wyklucza się podział terenu na mniejsze działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,

- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące narużyć system drenarski.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące narużyć system drenarski.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruścić system drenarski.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne niepubliczne – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,  
b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,  
c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne niepubliczne – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,  
b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,  
c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,  
b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,  
c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
d) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
e) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
f) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
g) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieków oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
  - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
  - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
  - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 5 m,
    - c) w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „L” oraz „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały,
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne** (istniejące dojazdy do terenów produkcji rolniczej).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
    - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną,
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
      - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
      - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
    - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
    - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: nie mniej niż 6 m,
      - b) w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
      - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
    - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      - a) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
      - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
    - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
    - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
  4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
      - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).



- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: nie mniej niż 5 m,
- b) w obrębie skrzyżowań obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru proponowanego do objęcia jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji obiektów usług zdrowia i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania w terenach mieszkalnictwa – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających

pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W terenie objętym planem nie występują obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł III

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycję zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

## R o z d z i a ł I V

**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY  
I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów  
lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych  
na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody  
–zasady ochrony**

W granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie paliwem ekologicznym – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 2) obowiązuje system grupowego odprowadzenia ścieków – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów przemysłowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane,
- 4) przy nowych nasadzeniach należy wprowadzać gatunki tylko pochodzenia europejskiego,
- 5) chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia przed wylesieniami poprzez prawidłową gospodarkę rolną,
- 6) zachować wysokość obowiązującej zabudowy poprzez niewprowadzanie obiektów o skali i wysokości znacznie odbiegającej od średnich wskaźników na danym terenie,
- 7) przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić wytyczne zawarte w planie ochrony parku.

Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym pomniki przyrody, realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

## § 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów  
lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych  
na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska  
–zasady ochrony**

1. W granicach obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”** oraz w granicach **obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”** obowiązują następujące zasady:
  - 1) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych,
  - 2) obowiązuje system grupowego odprowadzenia ścieków – zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w grani-

cach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.

3. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

## § 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W odniesieniu do obiektów i zespołów **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych.

Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- miasto (historyczny układ urbanistyczny), nr rej. zabytków 489/681/Wł decyzja z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu).

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

1. W granicach strefy ochronnej „B” obszaru uzdrowiska, obowiązują następujące zasady:
  - 1) zabrania się wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C”,
  - 2) zabrania się lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,
  - 3) zabrania się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> z obiektami towarzyszącymi,
  - 4) zabrania się lokalizacji stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy ochronnej „A”,
  - 5) zabrania się uruchamiania punktów dystrybucji i składowania środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
  - 6) zabrania się wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - 7) zabrania się pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - 8) zabrania się prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
  - 9) zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów,
  - 10) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

2. W granicach **strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska**, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wycięcia drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
- 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
- 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 12

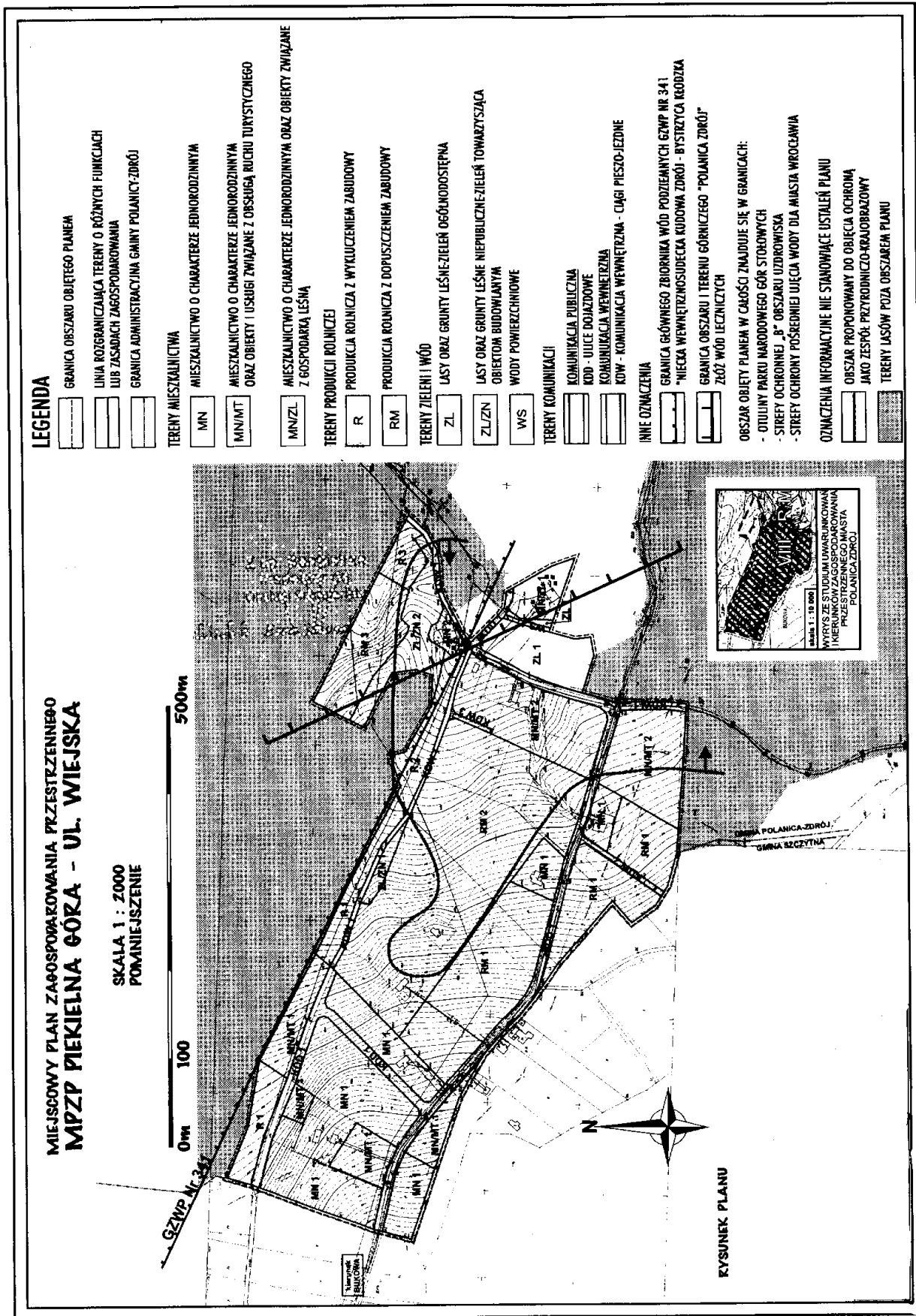
##### Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

*MAGDALENA PTASZEK*

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/102/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1398)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/102/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1398)

**UCHWAŁA NR XV/97/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP  
PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA** z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 r. uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/102/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1398)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po rozpatrzeniu przedstawionych przez Burmistrza nieuwzględnionych uwag wniesionych do przedmiotowego planu Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 1 (wnoszący uwagę: państwo Grażyna i Rafał Winiewicz) dotyczącej działek nr 6/1, 6/2 i 15, AM-1, obręb Piekielna Góra. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zmianę funkcji z MN/MT na MN dla działek, których wnioskodawcy są właścicielami, tj. nr 6/1 i 15 (AM-1, obręb Piekielna Góra). W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/102/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1398)

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP PIEKIELNA GÓRA – UL. WIEJSKA** będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

## 1399

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
NR XV/103/08**

z dnia 28 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP NOWA SOKOŁÓWKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/170/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWA SOKOŁÓWKA Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Polanica Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP NOWA SOKOŁÓWKA, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
      - obszaru górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”,
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP NOWA SOKOŁÓWKA, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 4) USTAWIE O UZDROWISKACH – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 5) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.

W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:

- a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
- b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodo-

- we, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
- 8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów, przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały;
- 10) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 11) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) USŁUGACH LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO – należy przez to rozumieć zorganizowaną działalność polegającą na udzielaniu świadczeń opieki zdrowotnej, prowadzoną w uzdrowisku przez zakłady lecznictwa uzdrowiskowego przy wykorzystaniu lokalnych warunków naturalnych, a także towarzyszące temu zabiegi fizykalne;
- 13) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 14) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 15) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty służące do leczniczego wykorzystania naturalnych surowców leczniczych oraz właściwości leczniczych klimatu;
- 16) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznej obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
- 17) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;
- 18) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
- 19) ZAKŁADZIE LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO – należy przez to rozumieć zakład opieki zdrowotnej w rozumieniu ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz. U. Nr 91, poz. 408 z późniejszymi zmianami), działający na obszarze uzdrowiska, utworzony w celu udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, w ramach kierunków leczniczych i przeciwwskazań ustalonych dla danego uzdrowiska, w szczególności wykorzystujący warunki naturalne przy udzielaniu świadczeń zdrowotnych;
- 20) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewacją, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.
- W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy.

- (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
- Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 21) **OBOWIĄZUJĄCEJ PIERZEJOWEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynek w taki sposób, że elewacja po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu lub projektowanej części istniejącego obiektu będzie z nią zgodna na całej długości (w granicach działki) tworząc zabudowę ciągłą, tj. pierzeję. Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii;
- 22) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2m w kierunku ulicy. Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 23) **DOMINANCIE** – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 24) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji, tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 25) **WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%;
- 26) **POWIERZCHNI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 27) **POWIERZCHNI ZIELONEJ** – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 28) **FRONT DZIAŁKI** – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) – w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę;



29) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MIN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
- lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
- lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
- lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające:

- usługi komercyjne nieuciążliwe,
- obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego

obektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,

c) wysokość budynków:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez komińców i anten itp.),
- dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,

f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,

g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:

- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
- 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),

i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,

- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych – minimalnie 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- f) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym w § 10 niniejszej uchwały.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni, jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - c) wysokość budynków:
      - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez komińców i anten itp.),

- dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
  - d) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
  - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych – minimalnie 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe itp.
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) usługi sportu i rekreacji,
    - c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
    - d) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.

- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia nie może przekroczyć 50% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) wysokość budynków:
    - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
  - e) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
    - materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
    - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
  - h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
    - forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
    - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków - zaleca się szkło,
    - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
  - i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
    - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały
  - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone

- ne w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 30 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe itp.
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
- d) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia nie może przekroczyć 50% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- e) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
- materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
  - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
- h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
- forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy

- przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
  - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków - zaleca się szkło,
  - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
- i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego - minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - dla obiektów usługowych - minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- k) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe itp.
  - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - b) usługi sportu i rekreacji,
  - c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
  - d) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej - przy czym powierzch-

- nia przeznaczona pod usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia nie może przekroczyć 50% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- e) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
- materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
  - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
- h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
- forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
  - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków – zaleca się szkło,
  - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
- i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- k) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie

przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:

- na kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych należy lokalizować miejsca postojowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
- na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację, tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp., - z wykluczeniem miejsc postojowych i garaży, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji – schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),
- na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
- w każdym budynku nie mniej niż 25% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,

b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,

c) wysokość wykończonej powierzchni podłogi na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0–50 cm w stosunku do otaczającego terenu i będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

e) wysokość budynków:

- minimalna – 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie – 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),

f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

g) należy zachować określone na rysunku planu linie zabudowy,

h) dopuszcza się zabudowę na maksymalnie 90% powierzchni terenu wskazanego pod zabudowę,

i) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:

- 1 stanowisko / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100 m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
- 1 stanowisko / 1 mieszkanie, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynku – na wydzielonym parkingu, na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg – na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
- jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany – wg jednego projektu, obejmującego cały teren lub całą nieruchomość.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie



przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające – usługi podstawowe.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) usługi komercyjne nieuciążliwe należy zrealizować jako wbudowane na kondygnacji parteru lub piwnicy oraz ewentualnie piętra,
- c) wyklucza się lokalizowanie w parterach mieszkalnictwa z wyjątkiem niezbędnych elementów komunikacji, tj. windy, schody, pochylnie, wejścia do budynku itp.,

d) wysokość budynków:

- minimalnie – 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze,
- maksymalnie – 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 22 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją - w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,

e) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,

g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

h) przy lokalizacji nowych budynków należy zachować określone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren),

i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZP 2 oraz MW/U 2,

j) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:

- 1 stanowisko / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100 m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
- 1 stanowisko / 1 mieszkanie, przynajmniej 20% miejsc zlokalizowane w budynku – na wydzielonym parkingu lub garażach, pozostałe dopuszcza się na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg – na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
- jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany – wg jednego projektu, obejmującego cały teren lub całą nieruchomość.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
    - b) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
    - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,
    - i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 25 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,
  - dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym w § 10 niniejszej uchwały.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
    - nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 3 m od linii rozgraniczających tereny zieleni ogólnodostępnej oznaczonej symbolem ZN/KPW;
      - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
      - w odległości 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
      - w odległości 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
    - obsługa terenu poprzez tereny zieleni ogólnodostępnej oznaczonej symbolem ZN/KPW,
    - do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZN/KPW znajdujące się w granicach tej samej działki,
    - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi) lub w przylegających terenach oznaczonych symbolem ZN/KPW.

- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZN/KPW, znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz objekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
    - lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenie.
  - Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
    - nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - obsługa terenu poprzez tereny zieleni ogólnodostępnej oznaczonej symbolem ZL/ZN 1 oraz US 1,

- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem US 1, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem US 1, znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
- b) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
- c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia;
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,

- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ZN, ZN/KPW znajdujące się w granicach tej samej działki,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ZN, ZN/KPW, znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- b) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 6**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
    - b) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - c) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej

- powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,9,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki,
  - f) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym w § 10 niniejszej uchwały.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:



- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację urządzeń związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, boiska, pola biwakowe itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,
    - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) teren należy zagospodarować łącznie z sąsiadującym terenem mieszkaniowo-pensjonatowym jako zaplecze sportowo-rekreacyjne – wprowadzane zainwestowanie powinno być powiązane z zainwestowaniem dla sąsiednich terenów zabudowy,
    - b) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
      - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
    - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla terenów usług niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora,
    - d) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem US 1 oraz MN/MT 3,  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oznaczoną symbolem MN/MT oraz sportowo-rekreacyjną oznaczoną symbolem US) nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem MN/MT 3, znajdujące się w granicach tej samej działki.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych,
    - b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy,
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia,
    - f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość budynków:
      - mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - pozostałych – maksymalnie 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35–45°,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
    - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - g) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>;
    - h) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi);Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 30 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii

- rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasyc oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasyc oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasyc oraz grunty leśne niepubliczne – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
  - obsługa terenu poprzez sąsiedni teren wskazany pod zabudowę, z którym teren zieleni jest powiązany.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: lasy oraz grunty leśne niepubliczne – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
    - obsługa terenu poprzez sąsiedni teren wskazany pod zabudowę, z którym teren zieleni jest powiązany.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: parki oraz zieleń ogólnodostępna.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
    - lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów, tj.: muszle koncertowe, miejsca odpoczynku, sceny, fontanny itp.,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - lokalizację usług sportu i rekreacji tj. place zabaw, boiska, rampy itp.
  - Funkcje uzupełniające – niewielkie usługi komercyjne – nieuciążliwe, związane z obsługą funkcji parkowej.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,
    - usługi komercyjne dopuszcza się jako jednokondygnacyjne, wolno stojące obiekty o powierzchni wewnętrznej maksymalnie 35 m<sup>2</sup>.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla

- miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod:
- komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **parki oraz zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów, tj.: muszle koncertowe, miejsca odpoczynku, sceny, fontanny itp.,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację usług sportu i rekreacji, tj. place zabaw, boiska, rampy itp.
- 2) Funkcje uzupełniające – niewielkie usługi komercyjne – nieuciążliwe, związane z obsługą funkcji parkowej.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,
- b) usługi komercyjne dopuszcza się jako jednokondygnacyjne, wolno stojące obiekty o powierzchni wewnętrznej maksymalnie 35 m<sup>2</sup>.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod:
- komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w terenach zieleni urządzonej niepublicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe,
- b) konserwację i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz układu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz dojazdami;
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury

technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające:

- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
- d) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej o powierzchni maksymalnie 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia nie może przekroczyć 50% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) parametry dachu:
  - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych;

- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

h) dopuszcza się obsługę terenu poprzez tereny zieleni ogólnodostępnej oznaczonej symbolem ZN/KPW,

i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:

- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
- dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **zieleń niepubliczna** (powiązana z terenami zabudowy).

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze zabudowy, z którą zieleń jest powiązana,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację usług sportu i rekreacji, tj. place zabaw, boiska, rampy itp.

2) Funkcje uzupełniające – niewielkie usługi komercyjne – nieuciążliwe, związane z obsługą zabudowy, z którą teren zieleni jest powiązany.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
- b) obsługa terenu poprzez sąsiedni teren wskazany pod zabudowę, z którym teren zieleni jest powiązany.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

c) powyższa zasada nie dotyczy działek:

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN/KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **zieleń niepubliczna ogólnodostępna wraz z komunikacją pieszą i rowerową**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej (tj. miejsc postojowych, dojazdów, itp.) wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację oraz obsługę sąsiednich terenów mieszkaniowych,
- d) przekształcenie terenu w komunikację publiczną,
- e) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
- b) teren niepubliczny, ogólnodostępny zagospodarowany wg jednego projektu wraz z przylegającym terenem mieszkaniowym,
- c) w liniach rozgraniczających teren należy wykonać ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimalnie 3 m,
- d) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej,
- e) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZN/KPW 1 oraz MW/U 1,
- f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.



- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod:
      - komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
    - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
    - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

#### § 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne** (projektowane poszerzenie ulicy Sokółowskiego).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) poszerzenie ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12 m,
    - b) szerokość jezdni minimum 6 m;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
  - przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m;
  - szerokość jezdni minimum 5 m;
  - w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „L” oraz „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – place i ciągi piesze** (rynek na Sokołówce).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- lokalizację komunikacji publicznej – pieszej wraz z infrastrukturą,
  - realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem placu,
  - lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy placu).
- 2) Funkcje uzupełniające:
- usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - komunikacja wewnętrzna drogowa – dojazdy, miejsca postojowe oraz inne niezbędne urządzenia techniczne związane z zabezpieczeniem ruchu pojazdów oraz pieszych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- usługi nieuciążliwe dopuszcza się w formie tymczasowych obiektów o powierzchni wewnętrznej maksymalnie 20 m<sup>2</sup>,
  - komunikację wewnętrzną drogową (miejsca postojowe, parkingi, dojazdy dopuszcza się realizować na maksymalnie 20% powierzchni terenu),
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z usługami zlokalizowanymi w parterach sąsiednich budynków mieszkaniowo-usługowych, tj.: ogródki, miejsca odpoczynku itp.,
  - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
  - teren należy zainwestować w sposób zorganizowany, jako reprezentacyjny plac – na podstawie jednego kompleksowego projektu dla całego placu.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
    - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimum 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) szerokość jezdni nie mniej niż 4,5 m,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
    - b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimum 6 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne** (istniejące dojazdy do działek).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),

- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na występowanie zabytkowych alei i szpalerów drzew obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) dla gruntów zdrenowanych obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-rowerowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
  - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
  - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną;

- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązuja zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
  - 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały,
  - 2) tereny funkcji ogólnodostępnych, oznaczone symbolami ZN/KPW, ZL.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie obiektów usług zdrowia i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania w terenach mieszkalnictwa oznaczonych symbolami MN oraz MN/MT – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- 1) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczone symbolami MW/U, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
  - 2) tereny drogowej komunikacji publicznej, oznaczone symbolami KDD, KDL, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu terenów komunikacji, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu (na poszczególnych odcinkach drogi),
  - 3) tereny pieszej komunikacji publicznej, oznaczone symbolem KPP, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu placu, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu wg jednego kompleksowego projektu.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł I I I

#### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

##### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.

7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

### R o z d z i a ł I V

#### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

##### § 8

##### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony

W granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa.

##### § 9

##### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony

1. W granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój” obowiązują następujące zasady:
  - 1) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych,
  - 2) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
3. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

##### § 10

##### Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze miasta stwierdzono zabytkowe aleje i szpalery drzew. Dla terenów, w granicach których wskazano zabytkowe aleje i szpalery, wprowadza się następujące zasady:
  - 1) wyklucza się wycinanie drzew stanowiących zabytkowe aleje i szpalery - za wyjątkiem przypad-

- ków określonych w stosownych aktach prawnych,
- 2) należy uzupełnić istniejące aleje oraz szpalery drzew,
  - 3) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń jako kontynuację istniejących.
2. W odniesieniu do obiektów i zespołów **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych. Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- miasto (historyczny układ urbanistyczny), nr rej. zabytków 489/681/Wł decyzja z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu).
3. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady ogólne:
- 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi – w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków stosowną dokumentację obiektu,
  - 3) Dla poszczególnych obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

	Obiekt - adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1)	ul. Kruczkowskiego 9	dom mieszkalny oraz budynek gospodarczy	Obowiązuje: - zachowanie brył budynków, - zachowanie formy dachów, - ceramiczne pokrycie dachów, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych – dla obydwu budynków, - zachowanie kamiennego cokołu budynku gospodarczego, - zachowanie dyspozycji elewacji budynku gospodarczego.
2)	ul. Kruczkowskiego 28	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują drewniane okiennice i obramienia okien.
3)	ul. Kruczkowskiego 22	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, Obowiązują obramienia okienne i drzwiowe w formie analogicznej do pierwotnej.
4)	ul. Kruczkowskiego 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie klatki schodowej. Zakazuje się podziału nieruchomości.
5)	ul. Kruczkowskiego 14	zajazd	Obowiązuje: - zachowanie głównych brył budynków, - zachowanie formy dachów, - obowiązuje ceramiczne pokrycie dachów, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie kamiennego cokołu. Zakazuje się pokrywania cegły klinkierowej farbą lub tynkiem.
6)	ul. Kruczkowskiego 10	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie formy dachu, - odeskowanie elewacji starszej części budynku.

7)	ul. Żeromskiego 19	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul>
8)	ul. Żeromskiego 34	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li><li>- zachowanie wystroju elewacji, w tym gzymsów podokiennych i lizen.</li></ul> Obowiązują okiennice. Zakazuje się podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.
9)	ul. Wyspiańskiego 6	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie prostej bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul>
10)	ul. Wyspiańskiego 4	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie prostej bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul>
11)	ul. Żeromskiego 30	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul>
12)	ul. Fredry 2	willa	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li><li>- zachowanie wystroju elewacji.</li></ul> Zakazuje się: <ul style="list-style-type: none"><li>- pokrywania cegły klinkierowej parapetów farbą lub tynkiem.</li><li>- podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.</li></ul>
13)	ul. Fredry 3	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul> Zakazuje się podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.
14)	ul. Fredry 5	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul> Zakazuje się podziału nieruchomości.

15)	ul. Żeromskiego 28	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul> Zakazuje się podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.
16)	ul. Norwida 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li><li>- zachowanie dekoracji ramowej elewacji.</li></ul> Obowiązują tynkowe obramienia okienne.
17)	ul. Tuwima 3	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul>
18)	ul. Żeromskiego 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie prostej bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie ceglanej dekoracji elewacji,</li><li>- zachowanie obramień okiennych i drzwiowych.</li></ul>
19)	ul. Żeromskiego 6	willa	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.</li></ul> Zakazuje się: <ul style="list-style-type: none"><li>- pokrywania cegły klinkierowej parapetów farbą lub tynkiem.</li><li>- podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.</li></ul>
20)	ul. Żeromskiego 4	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li><li>- zachowanie tynkowych, ozdobnych obramień okiennych.</li></ul> Zakazuje się: <ul style="list-style-type: none"><li>- pokrywania cegły klinkierowej parapetów farbą lub tynkiem.</li><li>- podziału nieruchomości, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji w zakresie komunikacji.</li></ul>
21)	ul. Żeromskiego 2	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"><li>- zachowanie bryły budynku,</li><li>- zachowanie formy dachu,</li><li>- ceramiczne pokrycie dachu,</li><li>- zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li><li>- zachowanie wystroju elewacji, w tym tynkowych obramień okien.</li></ul>



22)	ul. Tuwima 2	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie wystroju elewacji, w tym obramień okiennych i drzwiowych.
23)	ul. Tuwima 7	willa	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie konstrukcji szachulcowych szczytów.
24)	ul. Tuwima 9	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
25)	ul. Orzeszkowej 10 (dz. ewid. nr 166/1)	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie oszalowania.

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

W granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wycięcia drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
- 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
- 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

## PRZEPISY KOŃCOWE

## § 12

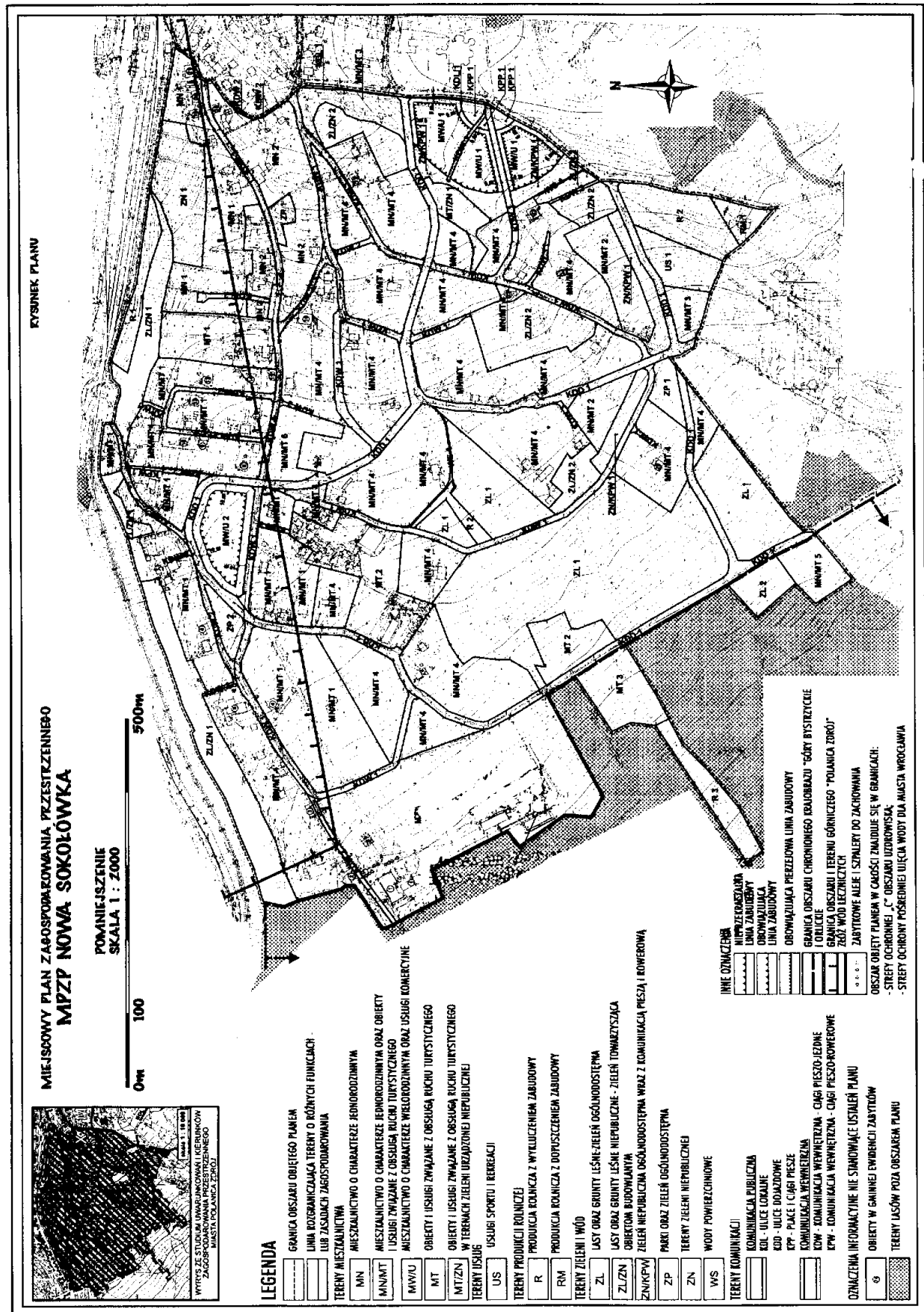
## Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/103/98 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1399)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/103/98 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1399)

**UCHWAŁA NR XV/98/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
MPZP NOWA SOKOŁÓWKA z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP NOWA SOKOŁÓWKA z ustaleniami** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, **zatwierdzonego** 24 października 2006 r. **uchwałą** nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/103/98 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1399)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
MPZP NOWA SOKOŁÓWKA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po rozpatrzeniu przedstawionych przez Burmistrza nieuwzględnionych uwag wniesionych do przedmiotowego planu Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 1 (wnoszący uwagę: pan Włodzimierz Kosuciński), dotyczącej działki nr 123, AM-3, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez likwidację na wnioskowanej działce drogi KDW 1. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
2. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 2 (wnoszący uwagę: państwo Barbara i Piotr Figiel), dotyczącą działek nr 110/2 i 110/3, AM-2, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zmianę zasady podziału dla działki nr 110/3 z wielkości 2000 m<sup>2</sup> na 1500 m<sup>2</sup>, tj. na wartość dopuszczoną w tymczasowym statucie uzdrowiska. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/103/98 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1399)

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
MPZP NOWA SOKOŁÓWKA, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP NOWA SOKOŁÓWKA** będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

## 1400

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU  
NR XV/104/08**

z dnia 28 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/169/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE uchwała, co następuje:

**R o z d z i a ł I****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1****Ustalenia ogólne**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części miasta Polanica-Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) granicy – obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2****Słowniczek**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 4) USTAWIE O UZDROWISKACH – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 5) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w §3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.

W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:

- a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
- b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

- 7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
- 8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów, przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinny lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały;
- 10) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIAŹLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 11) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania, a także usługi administracji;
- 12) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 13) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
- 14) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;
- 15) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
- 16) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewacją, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.
- W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
- Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 17) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewacją, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy.
- Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabu-

- dowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 18) **DOMINANCIE** – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 19) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji, tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 20) **WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%;
- 21) **POWIERZCHNI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 22) **POWIERZCHNI ZIELONEJ** – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 23) **FRONT DZIAŁKI** – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) - w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę,
- 24) **FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ** – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MIN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny** – o niskiej intensywności. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - d) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. zieleń lub część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym** – o niskiej intensywności.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - d) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - c) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
    - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
    - j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowią-



- zują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. zieleń lub część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 40 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym** – o niskiej intensywności.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - Funkcje uzupełniające:
    - usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - wysokość budynków – nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych

- w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
  - j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz zieleń) nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - c) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
    - d) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MIN 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny** – o niskiej intensywności.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
      - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
      - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
      - e) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
      - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
    - 2) Funkcje uzupełniające:
      - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
    - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
      - b) dopuszcza się realizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
      - c) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - d) parametry dachu:
        - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,

- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe, usługi gastronomii,
- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,

- 2) Funkcje uzupełniające:
  - a) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,2,
  - c) wysokość nowych budynków – nie może przekraczać wysokości istniejących obiektów,
  - d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
  - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi podstawowe, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - f) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
    - b) usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość budynków – nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,3,
    - d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub

- dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa;
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy bliźniaczej);
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
- h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, US znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oznaczoną symbolem MN/MT oraz np. część rolną oznaczoną symbolem R lub sportowo-rekreacyjną oznaczoną symbolem US na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN, US, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - c) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,

- d) usługi podstawowe, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - e) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - f) obiekty i usługi związane z obsługą agroturystyki,
  - g) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - h) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość budynków – nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,3,
  - d) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa;
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy bliźniaczej);
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
- h) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, US znajdujące się w granicach tej samej działki, przy czym powierzchnia zabudowy na każdej z działek nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>,
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oznaczoną symbolem MN/MT oraz np. część rolną oznaczoną symbolem R lub sportowo-rekreacyjną oznaczoną symbolem US na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, US, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:  
a) lokalizację urządzeń związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, boiska, pola biwakowe itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,  
b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,  
c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,  
d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:  
a) teren należy zagospodarować łącznie z sąsiadującym terenem mieszkaniowo-pensjonatowym jako zaplecze sportowo-rekreacyjne – wprowadzane zainwestowanie powinno być powiązane z zainwestowaniem dla sąsiednich terenów zabudowy,  
b) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości:  
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;  
- w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;  
c) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, MN/MT, znajdujące się w granicach tej samej działki,  
d) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:  
a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oznaczoną symbolem MN/MT oraz np. część rolną oznaczoną symbolem R lub sportowo-rekreacyjną oznaczoną symbolem US na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,  
b) front działki nie będzie węższy niż 40 m,  
c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),  
d) powyższe zasady nie dotyczą działek:  
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,  
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,  
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,  
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,  
e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, MN/MT, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) wprowadzanie zieleni łąkowej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
    - g) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
    - c) wprowadzanie zieleni łąkowej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
    - g) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasy oraz grunty leśne – zieleni ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i tu-



- rystyki oraz udostępnieniu lasów dla kura-cjuszy i turystów,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępną.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kura-cjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępną.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasz oraz grunty leśne niepubliczne – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.

- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym lokalizację urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
  - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **elektroenergetyka – urządzenia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
    - b) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wodociągi – urządzenia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – innych niż związanych z zaopatrzeniem w wodę, z zachowaniem zasady, iż zlokalizowane urządzenia nie mogą mieć negatywnego wpływu na jakość wód;
    - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę;
    - c) lokalizację niezbędnej komunikacji oraz dojazdów do urządzeń.
  - 2) Funkcje uzupełniające – lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – innych niż związanych z zaopatrzeniem w wodę, z zachowaniem zasady, iż zlokalizowane urządzenia nie mogą mieć negatywnego wpływu na jakość wód,
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – w granicach terenu należy ograniczyć wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności wody.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wodociągi – urządzenia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:  
a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – innych niż związanych z zaopatrzeniem w wodę, z zachowaniem zasady, iż lokalizowane urządzenia nie mogą mieć negatywnego wpływu na jakość wód;  
b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę;  
c) lokalizację niezbędnej komunikacji oraz dojazdów do urządzeń.
- 2) Funkcje uzupełniające – lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – innych niż związanych z zaopatrzeniem w wodę, z zachowaniem zasady, iż lokalizowane urządzenia nie mogą mieć negatywnego wpływu na jakość wód,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – w granicach terenu należy ograniczyć wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności wody.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) ze względu na położenie terenu w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 8 niniejszej uchwały,  
b) dla nieruchomości położonych w granicach terenów ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa,  
c) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
d) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

## § 4

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne** (projektowane poszerzenie ulicy Sokółowskiego).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:  
a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,  
b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,  
c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,  
d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:  
a) poszerzenie ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12 m,  
b) szerokość jezdni minimalnie 6 m;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,  
c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe (skrzyżowanie dróg)**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe** (ulica Juliana Tuwima).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 5 m;Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi);
    - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady okre-

- ślone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi);
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego;
- b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne (dojazdy do działek)**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi);
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne (dojazdy do działek)**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,

- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
  - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 4,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
  - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
  - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
  - 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały,
  - 2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji obiektów usług zdrowia i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania w terenach mieszkalnictwa oznaczonych symbolem MN oraz MN/MT – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej – tereny mieszkalnictwa, oznaczone symbolem MN oraz MN/MT, w granicach których dopuszcza się (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3) prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu i sprzedaży poszczególnych części terenu.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

## R o z d z i a ł III

**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ**

## § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

## R o z d z i a ł IV

**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY  
I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub  
obiektów podlegających ochronie, ustalonych na  
podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody –  
zasady ochrony**

W granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa.

## § 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub  
obiektów podlegających ochronie, ustalonych na  
podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska –  
zasady ochrony**

1. Na obszarze objętym planem występuje **ujęcie wody „Bs-1”** – ustanowione decyzją Starosty Kłodzkiego nr OŚR 6223 – 93/01 z dnia 31.12.2001 r. oraz **ujęcie wody „Stara Sokołówka”** – ustanowione decyzją Starosty Kłodzkiego nr OŚR 6223 – 102/01 z dnia 31.12.2001 r.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
3. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

## § 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W odniesieniu do obiektów i zespołów **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych.  
Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - miasto (historyczny układ urbanistyczny), nr rej. zabytków 489/681/Wł decyzja z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu).
2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:
  - 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi – w takim przypadku inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków stosowną dokumentację obiektu,
  - 3) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt – adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1	ul. Tuwima 11	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– ceramiczne pokrycie dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– odeskowanie elewacji w formie analogicznej do pierwotnej.</li> </ul> Obowiązują drewniane obramienia okienne.
2	ul. Tuwima 13	willa	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– ceramiczne pokrycie dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– zachowanie ganku wejścia.</li> </ul>
3	ul. Tuwima 15	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– odeskowanie w formie analogicznej do pierwotnej.</li> </ul> Obowiązują drewniane okiennice.
4	ul. Broniewskiego 5	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– ceramiczne pokrycie dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– odeskowanie szczytu,</li> <li>– zachowanie konstrukcji szachulcowej.</li> </ul> Obowiązują tynkowe obramienia okienne.
5	ul. Broniewskiego 9	willa	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– zachowanie licowania kamieniem rustykalnym (także narożników).</li> </ul>
6	ul. Broniewskiego 14 (dz. ewid. nr 212/1)	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie prostej bryły budynku w kształcie silnie wydłużonego prostokąta,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– zachowanie wystroju elewacji, w tym poziomego odeskowania, drewnianych obramień okiennych, snycerskiej dekoracji szczytu.</li> </ul>
7	ul. Broniewskiego 13	dom mieszkalny	Obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie bryły budynku,</li> <li>– zachowanie formy dachu,</li> <li>– zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych,</li> <li>– odeskowanie szczytów.</li> </ul> Obowiązują drewniane parapety w formie analogicznej do pierwotnej.



8	ul. Sienkiewicza 12	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
9	ul. Reymonta 9	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują drewniane obramienia okienne.
10	ul. Reymonta 5	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują drewniane obramienia okienne.
11	ul. Reymonta 12	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – odeskowanie elewacji w formie analogicznej do pierwotnej.

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

W granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wyrębu drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
- 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
- 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

## PRZEPISY KOŃCOWE

## § 12

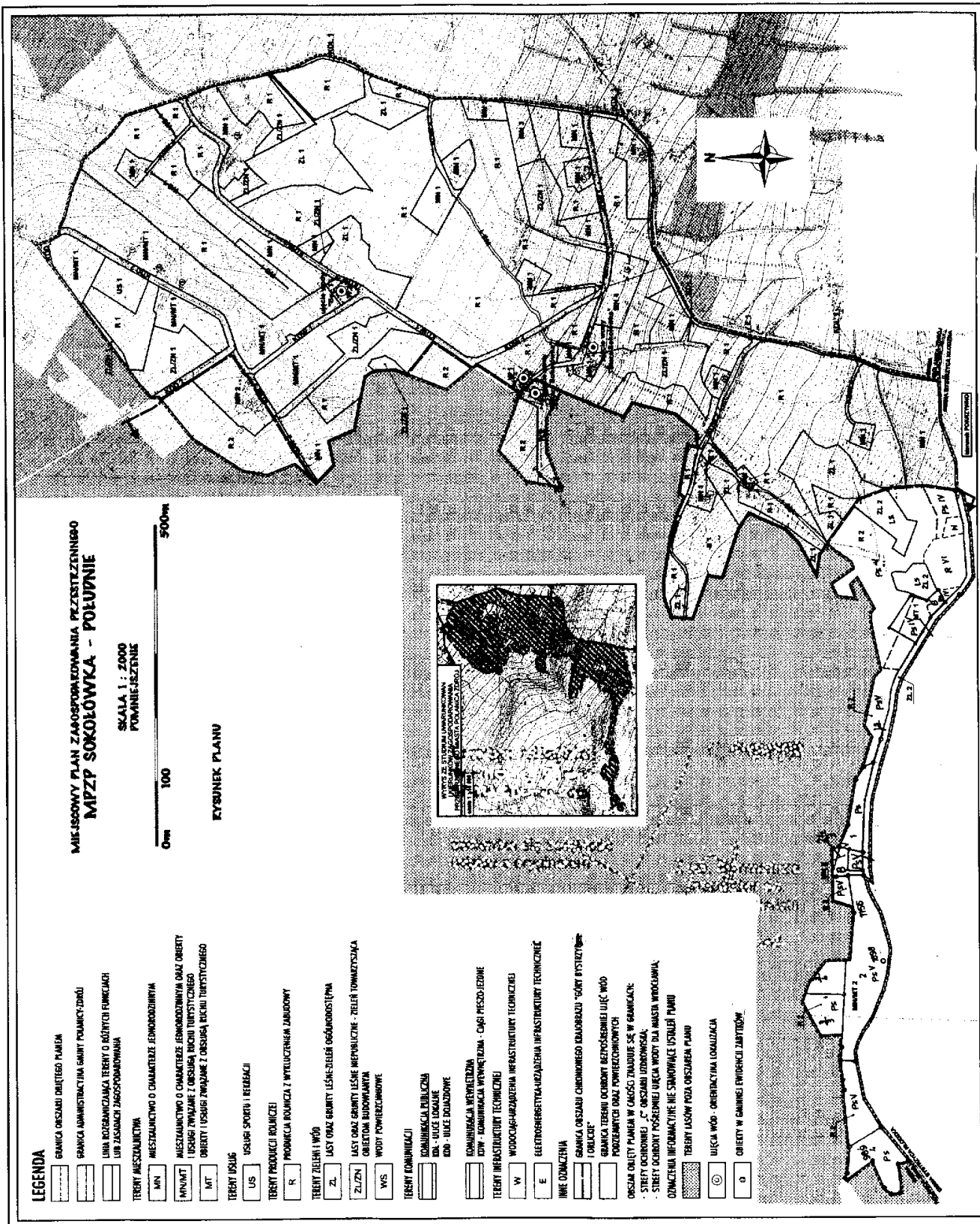
## Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/104/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1400)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/104/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1400)

**UCHWAŁA NR XV/99/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE z ustaleniami** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, **zatwierdzonego** 24 października 2006 r. **uchwałą** nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/104/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1400)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po rozpatrzeniu przedstawionych przez Burmistrza nieuwzględnionych uwag wniesionych do przedmiotowego planu Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzuć** uwagi nr 2 (wnoszący uwagę: pani Anna Paluszek), dotyczącej działki nr 204, AM-7, obręb Sokołówka.
2. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 4 (wnoszący uwagę: pan Czesław Bondarczuk ), dotyczącej działki nr 212/1, AM-7, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie funkcji – MN 4, która wprowadza nowe zasady podziału, tj. dopuszczenie wydzielenia działek po 1500 m<sup>2</sup> z szerokością frontu 25 m. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
3. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 5 (wnoszący uwagę: pani Krystyna Makowska, pan Tomasz Makowski), dotyczącej działki nr 215, AM-7, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny na części działki o wielkości umożliwiającej budowę domu. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
4. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 8 (wnoszący uwagę: pan Józef Fulara), dotyczącej działki nr 194/2, AM-6, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie funkcji – mieszkalnictwoo charakterze jednorodzinny na części działki. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
5. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 9 (wnoszący uwagę: państwo Janina i Henryk Szymańczyk), dotyczącej działki nr 183/2, AM-5, obręb Sokołówka. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny na części działki. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/104/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1400)**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP SOKOŁÓWKA – POŁUDNIE** będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

## 1401

### UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU NR XV/105/08

z dnia 28 lutego 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/168/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

#### R o z d z i a ł I

#### PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1

#### Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wschodniej części miasta Polanica Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) następujących granic:
      - obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnętrzna sudecka Kudowa-Bystrzyca”,
      - obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”,
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

**Słowniczek**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **PLANIE** – należy przez to rozumieć MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **RYSUNKU PLANU** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **USTAWIE** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 4) **USTAWIE O UZDROWISKACH** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 5) **TERENIE** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) **FUNKCJI WIODĄCEJ** – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.  
W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:
  - a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
  - b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 7) **FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ** – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
- 8) **FUNKCJI WBUDOWANEJ** – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów,

przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

- 9) **MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM** – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodziennymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodziennymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały;
- 10) **MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ** – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 11) **USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ** – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **USŁUGACH PODSTAWOWYCH** – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 13) **USŁUGACH KOMERCYJNYCH** – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 14) **POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
- 15) **KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ** – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazdy do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;
- 16) **STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA** – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
- 17) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja

objektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.

W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:

a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),

b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

18) **OBOWIĄZUJĄCEJ PIERZEJOWEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.

W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).

Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:

a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabu-

dowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),

b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

19) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy.

Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:

a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),

b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;

20) **DOMINANCIE** – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

21) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji, tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;

22) **WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określo-

- nego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%;
- 23) **POWIERZCHNI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 24) **POWIERZCHNI ZIELONEJ** – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 25) **FRONT DZIAŁKI** – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) – w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę;
- 26) **FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ** – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
- 2) **Funkcje uzupełniające:**
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 3) **Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:**
- a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- c) **wysokość budynków:**
- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
- d) **parametry dachu:**
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakre-

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

sie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,

- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
  - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do pro-

stopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 300 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję ,
    - d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - c) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
    - d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,



- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 250 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,25,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne licze-

- nie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - c) wysokość budynków:
      - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
      - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną – dopuszcza się wyniesienie takiej kondygnacji o maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu,
    - d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem
- imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
  - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
    - lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 300 m<sup>2</sup>,
    - lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
  - Funkcje uzupełniające:
    - usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
  - nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-

- Bystrzyca", obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 6**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 6 mieszkań oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 300 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3,
- f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:

- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 7**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 250 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację obiektów i urządzeń pomocniczych, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
  - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
  - b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - d) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,25,
  - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
- j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - c) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- d) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny rolne, znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne (zabudowa pierzejowa na nowym Rynku na Sokółowce)**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:
      - na kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych należy lokalizować miejsca postojowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
      - na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację, tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp., - z wykluczeniem miejsc postojowych i garaży, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji – schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),
      - na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,

- na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
  - w każdym budynku nie mniej niż 25% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,
- b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość wykończonej powierzchni podłogi na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0-50 cm w stosunku do otaczającego terenu i będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
  - kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) wysokość budynków:
- minimalna - 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie - 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) należy zachować określone na rysunku planu linie zabudowy,
- h) dopuszcza się zabudowę na maksymalnie 75% powierzchni działki,
- i) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:
- 1 stanowisko / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100 m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
  - 1 stanowisko / 1 mieszkanie, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynku - na wydzielonym parkingu, na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
  - jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.

Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
  - b) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze wielorodzinnym oraz usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające - nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:
      - na kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych należy lokalizować miejsca postojowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
      - na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację, tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp., - z wykluczeniem miejsc postojowych, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji - schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),



- na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
  - na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
  - w każdym budynku nie mniej niż 30% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,
- b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- c) wysokość wykończonej powierzchni podłogi na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0-50 cm w stosunku do otaczającego terenu i będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) wysokość budynków:
- minimalna - 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie - 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na linii rozgraniczającej tereny MW/U oraz ZN/KPW,
- h) dopuszcza się zabudowę na maksymalnie 70% powierzchni działki,
- i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZN/KPW 1 oraz MW/U 2,
- j) dla inwestycji należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe w ilości:
- 1 stanowisko / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w promieniu 100 m od granicy budynku (dopuszcza się wliczanie do tego wskaźnika wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych),
  - 1 stanowisko / 1 mieszkanie, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynku - na wydzielonym parkingu, na działce, ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg --na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
  - jedno miejsce postojowe można jednocześnie wliczać do obsługi usług oraz mieszkańców, pod warunkiem jednak, że jest ogólnodostępne i znajduje się na zewnątrz budynku.
- Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
- b) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomości.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
- c) lokalizację wolno stojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego

- tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii itp. w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
- d) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję ,
- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
- f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia;
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- b) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6,
- d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
  - c) lokalizację wolno stojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomii itp. w tym wydziałanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację usług podstawowych w tym wydziałanie działek pod taką funkcję,
  - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydziałanie działek pod ww. komunikację,
  - f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydziałanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zarządzania terenu:
- a) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - b) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5,
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz usługi komercyjne.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
  - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
  - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - b) wysokość obiektów usług komercyjnych – maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 8 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.), powierzchnia zabudowy maksymalnie 100 m<sup>2</sup>, kubatura maksymalnie 500 m<sup>3</sup>,
  - c) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
    - c) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - b) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
        - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
        - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - f) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki,
  - g) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,

- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, znajdujące się w granicach tej samej działki.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - b) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - b) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - e) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług lecznictwa uzdrowiskowego,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - 2) Funkcje uzupełniające – mieszkalnictwo wbudowane, powiązane z prowadzoną działalnością.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod mieszkalnictwo nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej,
    - b) wysokość budynków – maksymalnie 16 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - c) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
        - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
        - 1,5 m od granicy działki.
  - g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi podstawowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:



- a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych z kultem religijnym,
  - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
  - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - w odległości 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - b) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi);
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
  - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi podstawowe** (budynki szkolne).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów oraz nowych obiektów i urządzeń usług podstawowych,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej,
    - c) wysokość budynków – 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - f) parametry dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35–45°, dopuszcza się kąty nachylenia połąci zastosowane na istniejących budynkach,
    - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budyn-

ków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,

h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:

- dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 3 pracowników,
- wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację produkcji, baz składów, magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,
- b) lokalizację usług komercyjnych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- b) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie materiałów użytych na elewacji oraz skali budynków – dla nowych obiektów żadna elewacja nie przekroczy 50 m szerokości,
- c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
  - dla obiektów produkcyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
  - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
- f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 50 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,
- b) lokalizację usług komercyjnych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków - jak dotychczas,
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów produkcyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
  - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
- c) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone,
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) teren należy zainwestować w sposób zorganizowany – jak dotychczas,
- b) wyklucza się podział na mniejsze działki – nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja, składy i magazyny**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą z wykluczeniem obiektów użyteczności publicznej,

- b) lokalizację usług komercyjnych, w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
  - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
  - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie materiałów użytych na elewacji oraz skali budynków – dla nowych obiektów żadna elewacja nie przekroczy 50 m szerokości,
  - c) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów produkcyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników,
    - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
  - f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone,
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 50 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/P 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny i niewielkie obiekty produkcyjne, składy i magazyny.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolno stojących,
  - b) lokalizację produkcji, baz, składów, magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielenie działek pod taką funkcję,
  - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
  - d) lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji,
  - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe jed-

- nak nie więcej niż 16 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- b) wysokość budynków produkcyjnych – maksymalnie 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - dla budynków produkcyjnych dopuszcza się dachy o kątach pochylenia połaci 0–15°,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- d) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- e) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),
- f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, miejsce biwakowe, łowiska komercyjne, stawy itp.,
- b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą stawu i łowiska,
- b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej w obiekty sportowo-rekreacyjne lub w formie osobnego obiektu (jeden obiekt na cały teren), przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,

- c) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
- e) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- f) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację urządzeń i obiektów tymczasowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, miejsce biwakowe, łowiska komercyjne, zbiorniki wodne, kąpieliska itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,
- b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą zalewu oraz kąpieliska,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych nie przekroczy 15% powierzchni terenu,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,

- d) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
- b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, miejsce biwakowe, szatnie, siłownię, ośrodki sportowe, itp.,
- b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą usług sportu i rekreacji,
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych na danym terenie nie przekroczy 25% powierzchni terenu,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- d) przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- e) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla terenów usług – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują

- zują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
  - wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UKD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **obsługa komunikacji drogowej** (parkingi na potrzeby nowego Rynku na Sokołówce).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - lokalizację urządzeń, obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu a w szczególności miejsc do parkowania na potrzeby nowego Rynku na Sokołówce,
    - lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - miejsca postojowe należy zlokalizować w oparciu o projekt uwzględniający ścisły związek z zagospodarowaniem placu publicznego, oznaczonego symbolem KPP,
    - miejsca postojowe oraz obsługę komunikacyjną należy zlokalizować na zasadach, określonych przez Zarządcę drogi.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
  - powyższa zasada nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
    - lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
    - lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
    - lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
    - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru



- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
- b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- f) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenażowy;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/KDG 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy** – (rezerwa terenowa pod projektowaną obwodnicą miasta).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
- d) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych,
- f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- g) wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenażowy;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: lasy oraz grunty leśne – zieleń ogólnodostępna.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleń ogólnodostępna.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
  - Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: parki oraz zieleń ogólnodostępna.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
    - lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
    - lokalizację usług sportu i rekreacji, tj. place zabaw, boiska, rampy itp.
  - Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
  - Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: parki oraz zieleń ogólnodostępna.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury, tj.: miejsca odpoczynku, fontanny itp.,
  - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe, związane z obsługą funkcji parkowej.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich budynków usługowych na danym terenie nie przekroczy 15% powierzchni terenu i jednocześnie powierzchnia każdego z budynków nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej,
  - b) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,
  - c) wysokość ewentualnych obiektów usługowych – maksymalnie 8 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
  - b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – nie dotyczy działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **parki oraz zieleń ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
    - d) lokalizację usług sportu i rekreacji tj. place zabaw, boiska, rampy, łowiska, pola biwakowe.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem priorytetu zachowania zieleni ogólnodostępnej jako podstawowej formy zainwestowania,  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,

- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN/KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **zieleni niepubliczna ogólnodostępna wraz z komunikacją pieszą i rowerową**. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
    - b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej (tj. miejsc postojowych, dojazdów, itp.) wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. komunikację oraz obsługę sąsiednich terenów mieszkaniowych,
    - d) przekształcenie terenu w komunikację publiczną;
    - e) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
    - b) teren niepubliczny, ogólnodostępny zagospodarowany wg jednego projektu wraz z przylegającym terenem mieszkaniowym, oznaczonym symbolem MW/U,
    - c) w liniach rozgraniczających teren należy wykonać ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimalnie 3 m,
    - d) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami, obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej.
    - e) wskaźnik powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały należy liczyć łącznie dla terenów oznaczonych symbolem ZN/KPW 1 oraz MW/U 2,
    - f) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
    - a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub nieruchomość,
    - b) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki – nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
    - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
    - c) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się. Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla

miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **elektroenergetyka – urzędnia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
    - b) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

## § 4

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice główne** (ulica Kościuszki).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) przebudowę, rozbudowę, a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy G,
    - b) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i wyjazdy, a lokalizacja nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów, wyjazdów za zgodą właściwego zarządcy drogi,
    - c) lokalizację nowych skrzyżowań (zgodnie z rysunkiem planu), oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wyjazdów na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
    - d) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - e) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi głównej - docelowo minimalnie 35 m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
    - b) docelowa szerokość jezdni minimalnie 7 m z obustronnymi poboczeniami ziemnymi o szerokości 2 m,
    - c) obsługa nowych terenów – przez układ skrzyżowań wskazanych na rysunku planu,
    - d) droga o ograniczonej dostępności – lokalizacja nowych zjazdów i wyjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ/KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice zbiorcze** (ulica Pułaskiego).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) przebudowę, rozbudowę, a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy Z,
    - b) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i wyjazdy, a lokalizacja nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego w tym zjazdów, wyjazdów za zgodą właściwego zarządcy drogi,
    - c) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi zbiorczej – docelowo minimalnie 20 m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
    - b) docelowa szerokość jezdni minimalnie 6 m,
    - c) w przypadku realizacji nowego odcinka drogi wojewódzkiej we wschodniej części miasta dopuszcza się ograniczenie powyższych parametrów do wartości określonych dla ulicy lokalnej,
    - d) lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) poszerzenie ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 6m;Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – place i ciągi piesze** (rynek na Sokołówce).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – pieszej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem placu,
    - c) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy placu).
  - 2) Funkcje uzupełniające :
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) komunikacja wewnętrzna drogowa – dojazdy, miejsca postojowe oraz inne niezbędne urządzenia techniczne związane z zabezpieczeniem ruchu pojazdów oraz pieszych.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się w formie tymczasowych obiektów o powierzchni wewnętrznej maksymalnie 20 m<sup>2</sup>,
    - b) komunikację wewnętrzną drogową (miejsca postojowe, parkingi, dojazdy dopuszcza się realizować na maksymalnie 20% powierzchni terenu),
    - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z usługami zlokalizowanymi w parterach sąsiednich budynków mieszkaniowo-usługowych, tj.: ogródki, miejsca odpoczynku itp.,
    - d) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,
    - e) teren należy zainwestować w sposób zorganizowany, jako reprezentacyjny plac – na podstawie jednego kompleksowego projektu dla całego palcu.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) szerokość jezdni nie mniej niż 4,5 m,
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
- b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne** (istniejące dojazdy do działek).



- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
  - lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
  - przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
  - dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
  - w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca”, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-rowerowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu,
    - lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego,

- przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
  - Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

## § 5

**Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
  - tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały,
  - tereny zieleni ogólnodostępnej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały,
  - tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.
- W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3 niniejszej uchwały.
- W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urzędzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3 niniejszej uchwały.

## § 6

**Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

- Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- 1) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczone symbolem MW/U, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
  - 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
  - 3) tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem MN/MT, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały,
  - 4) tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone symbolem ZP, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym zagospodarowaniu terenu – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszej uchwały.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł III

#### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

##### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

### R o z d z i a ł IV

#### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

##### § 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony – ze względu na brak form ochrony nie ustala się

##### § 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. W granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Bystrzyca” oraz w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój” obowiązują następujące zasady:
  - 1) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych,
  - 2) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.
3. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

## § 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W odniesieniu do obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych.

Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt - adres data i numer decyzji	Zakres ochrony	Ustalenia
	miasto (historyczny układ urbanistyczny) decyzja nr 489/681/Wł z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu)		
1	ul. Kościuszki (przy numerze 6) decyzja nr 491/924/Wł z dnia 28.08.1961r.	kaplica p.w. św. Antoniego	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – ceramiczne pokrycie dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – zachowanie sygnaturki, – zachowanie wystroju elewacji. Obowiązują tynkowe obramienia okienne.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi – w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków stosowną dokumentację obiektu,
- 3) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt – adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1	ul. Kościuszki 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – ceramiczne pokrycie dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i głównych drzwi zewnętrznych oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – zachowanie wystroju elewacji.
2	ul. Pułaskiego 1	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – odeskowanie szczytów, – zachowanie formy, wielkości i drewnianego wykończenia ganku wejścia.
3	ul. Kościuszki 13	szkoła	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – ceramiczne pokrycie dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – zachowanie kamiennych słupów ogrodzenia.

4	ul. Kościuszki 8	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
5	ul. Kościuszki (przy numerze 10)	kapliczka	Obowiązuje zachowanie kapliczki.
6	ul. Kościuszki 10	dom mieszkalny	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują tynkowe obramienia okienne i drzwiowe.
7	ul. Wybickiego 5	dom mieszkalno-gospodarczy	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
8	ul. Żeromskiego 5	willa	Obowiązuje: - zachowanie bryły budynku, - zachowanie formy dachu, - ceramiczne pokrycie dachu, - zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, - zachowanie wystroju elewacji, w tym obramień okiennych, i dekoracji szczytów.
9	ul. Kościuszki	kapliczka przy kaplicy św. Antoniego	Obowiązuje zachowanie kapliczki.

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

W granicach strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wyrębu drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
- 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
- 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

## PRZEPISY KOŃCOWE

## § 12

## Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/105/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1401)

**UCHWAŁA NR XV/100/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 r. uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/105/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1401)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po rozpatrzeniu przedstawionych przez Burmistrza nieuwzględnionych uwag wniesionych do przedmiotowego planu Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 3 (wnoszący uwagę pan Roman Plichta i pan Józef Plichta), dotyczącej działek nr 239/2, AM-7, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny, w granicach, w których teren nie będzie wymagał ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
2. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzużenia** uwagi nr 4 (wnoszący uwagę pani Leontyna Kowalska), dotyczącej działek nr 155 i 170, AM-4, obręb Nowy Wielisław.
3. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzużenia** uwagi nr 6 (wnoszący uwagę pani Leontyna Kowalska, pan Grzegorz Kowalski), dotyczącej działek nr 155 i 170, AM-4, obręb Nowy Wielisław.
4. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzużenia** uwagi nr 7 (wnoszący uwagę pani Teresa Gromyko, przez pełnomocnika: Krzysztofa Eljaszuk-Konieczko), dotyczącej działek nr 116/8, 116/9 i 116/7, AM-2, obręb Nowy Wielisław.
5. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 8 (wnoszący uwagę pan Andrzej Zenka), dotyczącej działki nr 212, AM-4, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny na części działki. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
6. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzużenia** uwagi nr 10 (wnoszący uwagę pan Robert Ogonowski), dotyczącej działki nr 142, AM-3, obręb Nowy Wielisław.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/105/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1401)**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP NOWY WIELISŁAW – PÓŁNOC** będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

## 1402

### UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU NR XV/106/08

z dnia 28 lutego 2008 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIV/167/2004 Rady Miejskiej z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE, Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

#### R o z d z i a ł

#### PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1

#### Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-wschodniej części miasta Polanica-Zdrój, zwany dalej w skrócie MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,

- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

**Słowniczek**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) PLANIE – należy przez to rozumieć MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 4) USTAWIE O UZDROWISKACH – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 5) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania określone w § 3 niniejszej uchwały, które na danym terenie mają przewagę w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki, których realizacja, potrzeby i wymagania muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania.

W przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasadach:

- a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę oraz remont istniejących obiektów,
  - b) wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 7) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 30% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się realizację takich form zagospodarowania jako np. osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – powyższy parametr należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;
  - 8) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z funkcją wiodącą, realizowane na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów,

przy czym wyklucza się realizację takich form zagospodarowania w formie osobnego budynku (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

- 9) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi lub obiektami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (o ile przepisy § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość) o skali i charakterze odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej – o wielkości, parametrach oraz dopuszczalnej maksymalnej ilości mieszkań określonej w § 3 niniejszej uchwały;
- 10) MIESZKALNICTWIE O CHARAKTERZE ZBIOROWYM NIEZWIĄZANYM Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO – należy przez to rozumieć tereny wskazane do zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego – niezwiązanymi z obsługą ruchu turystycznego, przeznaczonymi do okresowego pobytu ludzi, szczegółowo określonymi w § 3 niniejszej uchwały;
- 11) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).
- 12) USŁUGACH LUB PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 14) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 15) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznych obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną jw.;
- 16) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, w szczególności drogi i dojazdy do poszczególnych obiektów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dojazd do poszczególnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o szerokości minimalne 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) - budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy;



- 17) STREFACH OCHRONNYCH OBSZARU UZDROWISKA – należy przez to rozumieć część obszaru uzdrowiska, określoną w statucie uzdrowiska, wydzieloną w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
- 18) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja obiektu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu) będzie z nią zgodna na odcinku przynajmniej 75% długości, pozostałe maksymalnie 25% dopuszcza się jako cofnięcie w stosunku do linii zabudowy, jednak nie więcej niż 2 m. Powyższe zasady nie dotyczą części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy.
- W przypadku schodów do budynku dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. (Powyższe zasady podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych).
- Budynki i budowle, których wszystkie części usytuowane są dalej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy, nie podlegają ustaleniom odnoszącym się do tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 30% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie;
- 19) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku ulicy. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku ulicy. Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których należy zachować następujące zasady:
- a) przy rozbudowie istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 50% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- b) w przypadku rozbudowy obejmującej powiększenie dotychczasowej elewacji o więcej niż 50% należy zachować linię zabudowy wskazaną w planie.
- 20) DOMINANCIE – należy przez to rozumieć część obiektu, który ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 21) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOOCNICZYCH – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji, tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 22) WSKAŹNIKU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki lub działek, na których usytuowane są te budynki. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom wskaźnika, w przypadku rozbudowy dopuszcza się odstępstwa od określonego powyżej parametru pod warunkiem, że na skutek rozbudowy wskaźnik zwiększy się o maksymalnie 10%;
- 23) POWIERZCHNI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, określoną na poziomie 50 cm nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku. Dla istniejących zabudowy przekraczającej określony w § 3 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji, tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 24) POWIERZCHNI ZIELONEJ – należy przez to rozumieć tereny zielone w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecnictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- 25) FRONT DZIAŁKI – należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów współ-

- nych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) – w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę,
- 26) FUNKCJI OGÓLNODOSTĘPNEJ – należy przez to rozumieć tereny np.: mieszkalnictwa wielorodzinnego, lasów, parków itp., dla których wprowadza się zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń – za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac budowlanych, konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej).

## R o z d z i a ł I I

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodinnym**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 250 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację obiektów i urzędzeń pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi związane z obsługą ruchu turystycznego nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej – przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi komercyjne nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,2,
    - d) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - e) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - f) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - g) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - i) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ZN znajdujące się w granicach tej samej działki,
    - j) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:

- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1-3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
  - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem R, ZL/ ZN, znajdujące się w granicach tej samej działki - o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwalają na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tj. hotele, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, itp.,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
    - b) usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
    - c) usługi komercyjne nieuciążliwe,
    - d) usługi podstawowe związane z ochroną zdrowia.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się realizację usług podstawowych związanych z ochroną zdrowia w formie funkcji wbudowanej - przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi nie może przekroczyć 50% powierzchni wewnętrznej budynku,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki - 0,3,
    - e) wysokość budynków - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - f) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czernym tradycyjnym,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
    - materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
    - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
  - h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
    - forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
    - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie od różniać ten element od łączonych budynków – zaleca się szkło,
    - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
  - i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - j) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem US i ZL/ZN znajdujące się w granicach tej samej działki,
  - k) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
    - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem US i ZL/ZN znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT/US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sportu i rekreacji.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

      - a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, restauracje,

- b) lokalizację obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - c) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
  - b) usługi komercyjne – nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,25,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - e) dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
  - f) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:
    - materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
    - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
  - h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
    - forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
    - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków – zaleca się szkło,
    - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
  - i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - j) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL znajdujące się w granicach tej samej działki,
  - k) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
    - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów związanych z obsługą sportu, rekreacji, wypoczynku i turystyki – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla terenów usług niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
    - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MT/US 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sportu i rekreacji.**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, restauracje,
    - b) lokalizację obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą agroturystyki,
    - d) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp., w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
    - f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia.
  - 2) Funkcje uzupełniające:
    - a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
    - b) usługi komercyjne – nieuciążliwe.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością w formie funkcji wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,25,
    - d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - e) dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
    - f) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - g) projektowane budynki o wysokich walorach architektonicznych, wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie:

- materiału użytego na elewacji – zaleca się kamienne okładziny na kondygnacji parteru oraz piwnicy i podmurówce,
  - skali obiektów – żadna elewacja projektowanego budynku nie będzie szersza niż 35 m,
- h) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
- forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację od niższego z łączonych budynków,
  - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków – zaleca się szkło,
  - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do łączonych obiektów,
- i) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- j) do wskaźnika powierzchni zielonej terenu określonego dla poszczególnych stref w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały dolicza się ewentualne, sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL znajdujące się w granicach tej samej działki,
- k) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - dla obiektów usługowych – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - dla obiektów związanych z obsługą sportu, rekreacji, wypoczynku i turystyki – minimalnie 1 miejsce / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - dla terenów usług niekubaturowych – minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału (obejmująca część wskazaną pod zabudowę oraz np. część rolną na zapleczu) nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
  - e) dopuszcza się wliczanie do powierzchni wydzielanej działki ewentualne sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL znajdujące się w granicach tej samej działki – o ile ustalenie określone w pkt 3 niniejszego ustępu zezwala na wspólne liczenie wskaźnika powierzchni zielonej terenu dla tych terenów.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MI 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze zbiorowym niezwiązanym z obsługą ruchu turystycznego** (obiekty klasztorne).
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej obsługą ruchu turystycznego, tj.: klasztor, domy zakonne itp.,
  - b) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,

- d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację obiektów małej architektury, tj. kultu religijnego: kapliczki, krzyże przydrożne, figury.
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązane z prowadzoną działalnością w formie obiektu wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,3,
- c) wysokość budynków :
- maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 22 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - dopuszcza się dodatkowo zagospodarowanie pomieszczeń nad ostatnią kondygnacją – w konstrukcji dachu jako poddasze użytkowe,
- d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
- d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**



Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 400m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
  - d) lokalizację wolnostojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomiczne itp. (w tym wydzielanie działek pod taką funkcję – na zasadach określonych w pkt 5 niniejszego ustępu),
  - e) lokalizację usług podstawowych w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - g) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające:
- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - b) usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych jako wbudowanych lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,25,
  - c) wysokość budynków nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - d) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
  - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
  - g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
    - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
    - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
    - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
  - h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
    - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łózka,
    - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MT 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.**  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
  - c) lokalizację wolno stojących obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, usługi gastronomiczne itp. w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- 2) Funkcje uzupełniające - usługi sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,4,
  - b) wysokość budynków nie więcej niż 18 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - c) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
  - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- e) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- f) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - dla obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 25 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

- d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo o charakterze jednorodnym oraz usługi komercyjne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację budynków wielorodzinnych o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania oraz o łącznej powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 250 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług komercyjnych nieuciążliwych,
  - d) lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów usług komercyjnych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - e) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - g) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - h) wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz lokalizacji w tej strefie urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zarządzania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,25,
  - b) zakaz lokalizacji nowych zjazdów bezpośrednich z drogi wojewódzkiej,
  - c) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
  - d) parametry dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym,
    - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
- e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- g) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - 3 m od pozostałych granic działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej),
  - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla obiektów mieszkalnych 1,25 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i działu nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) front działki nie będzie węższy niż 20 m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji, tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
  - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
    - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację urządzeń związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, boiska, pola biwakowe itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,
    - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego tymczasowego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym łączna powierzchnia zabudowy obiektów usługowych nie może przekroczyć 10% powierzchni działki,
    - b) teren należy zagospodarować łącznie z sąsiadującym terenem oznaczonym symbolem MN/MT lub MT – wprowadzane zainwestowanie powinno być powiązane z zainwestowaniem dla sąsiednich terenów zabudowy,
    - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
      - minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
      - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
    - c) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub całą nieruchomość, z uwzględnieniem priorytetu zachowania usług sportu i rekreacji jako podstawowej formy zainwestowania.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację urządzeń związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką, tj. kempingi, boiska, pola biwakowe, wyciągi narciarskie, trasy zjazdowe itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych,
    - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej (w szczególności parkingów i dojazdów) wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe, z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnych tymczasowych obiektów w ilości 1 obiekt na każdy pełny hektar działki – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia poszczególnych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej,
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- minimalnie 1 miejsce / 10 osób odwiedzających,
  - wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- c) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub całą nieruchomość, z uwzględnieniem priorytetu zachowania usług sportu i rekreacji jako podstawowej formy zainwestowania.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UKD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **obsługa komunikacji drogowej** (parking na potrzeby użytkowników stoku) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z komunikacją drogową, tj. parkingi, dojazdy, dojścia itp.
- b) lokalizację urządzeń, obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu,
- c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia wewnętrzna osobnego budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
- c) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
- d) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- e) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych,
    - b) lokalizację zabudowy zagrodowej,
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól, w tym wydzielanie terenu pod ww. dojazdy,
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenu pod ww. urządzenia.
    - f) wprowadzanie zieleni łąkowej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację usług agroturystycznych w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
    - b) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu przy najniższym wejściu do budynku – do najwyższego elementu dachu (bez kominów i anten itp.),
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki – 0,2,
    - e) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji,
    - f) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
    - g) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czernym tradycyjnym,
      - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty itp.,
    - h) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
      - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
      - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
    - i) wszystkie niezbędne miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi),  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) front działki nie będzie węższy niż 30 m,
    - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
    - d) powyższe zasady nie dotyczą działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
    - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
    - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
    - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - f) wprowadzanie zieleni łąkowej oraz leśnej na całym terenie poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych – V i VI klasy.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące narużyć system drenarski;  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 10 niniejszej uchwały,
    - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasów oraz grunty leśne – zieleni ogólnodostępna**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu lasów dla kuracjuszy i turystów,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy zachować teren jako zieleni ogólnodostępnej.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
  - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
  - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **lasów oraz grunty leśne niepubliczne – zieleni towarzysząca obiektom budowlanym**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami wskazanymi pod zabudowę,

- b) obsługa terenu poprzez sąsiedni teren wskazany pod zabudowę, z którym teren zieleni jest powiązany.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
- c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
- d) lokalizację urządzeń komunikacji drogowej, tj.: mosty, przeprawy itp. – na zasadach określonych przez zarządcę cieku.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **elektroenergetyka – urządzenia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- b) lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości. Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **wodociągi – urządzenia infrastruktury technicznej**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,



- b) lokalizację niezbędnej komunikacji oraz dojazdów do urządzeń.
- 2) Funkcje uzupełniające – lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – innych niż związanych z zaopatrzeniem w wodę, z zachowaniem zasady, iż lokalizowane urządzenia nie mogą mieć negatywnego wpływu na jakość wód.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – w granicach terenu należy ograniczyć wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności wody.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
  - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
  - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice główne** (droga wojewódzka)  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) przebudowę, rozbudowę, a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy G,
- b) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i wyjazdy, a lokalizacja nowych skrzyżowań oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyj-

- nego w tym zjazdów, wyjazdów za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- c) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
- d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).

- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi głównej – docelowo minimalne 35 m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
- b) docelowa szerokość jezdni minimalne 7 m z obustronnymi poboczami ziemnymi o szerokości 2 m,
- c) obsługa nowych terenów – przez układ skrzyżowań wskazanych na rysunku planu,
- d) droga o ograniczonej dostępności – lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi,

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice lokalne** (ulica Sokołowskiego).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
- b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub

- ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) poszerzenie ulicy do osiągnięcia pełnych parametrów ulicy lokalnej; w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12 m,
  - b) szerokość jezdni minimalne 6 m;
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – ulice dojazdowe**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
    - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
    - c) przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg – za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - d) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi).
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m.  
Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
    - c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalne 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) szerokość jezdni nie mniej niż 4,5 m,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
  - 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
    - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,

- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
- b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalne 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne** (istniejące dojazdy do działek).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).
- Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
- c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne** (istniejące dojazdy do działek).  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- c) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.

- 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 4,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**.

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

    - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
    - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
    - c) tymczasowe (w okresie zimowym) udostępnienie ciągu na potrzeby sąsiadujących terenów usług sportu i rekreacji (stok narciarski),
    - d) przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
  - 2) Funkcje uzupełniające – nie określa się.
  - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego.
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).

Zasady określone w punktach 1–3 podlegają ograniczeniom określonym w punkcie 4 niniejszego ustępu.

- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla gruntów zdrenowanych obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 9 niniejszej uchwały,
  - c) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, obowiązują zasady określone w stosownych przepisach § 11 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 5

#### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
  - 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
  - 2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3.

#### § 6

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US 2, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu na stoki narciarskie wraz z pełną infrastrukturą - techniczną, usługową itp.
- 2) tereny mieszkalnictwa, oznaczone symbolem MN, MN/MT oraz MT/US, w granicach których dopuszcza się (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 3) prowadzenie działalności inwe-

stycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy.

- 3) w terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### R o z d z i a ł I I I

#### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

##### § 7

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

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do ulic terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z istniejącego wodociągu miejskiego – po rozbudowie.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne – z zastosowaniem następujących zasad:
  - 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno),
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

### R o z d z i a ł I V

#### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

##### § 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony – nie ustala się**

##### § 9

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**

1. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr GLS.gw.l.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.
2. Dla gruntów **zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

##### § 10

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W odniesieniu do obiektów i zespołów **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych. Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - miasto (historyczny układ urbanistyczny), nr rej. zabytków 489/681/Wł decyzja z dnia 8.12.1977 (bez określenia granic wpisu).
2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:
  - 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) dopuszcza się rozbiorczą budowlę znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi – w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków stosowną dokumentację obiektu,
  - 3) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy zachować następujące ustalenia:

Nr obiektu na rys planu	Obiekt – adres	Zakres ochrony	Ustalenia
1	ul. Sienkiewicza 8	dom mieszkalny, stodoła i szopa	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku mieszkalnego, – zachowanie formy dachu budynku mieszkalnego, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych – dla budynku mieszkalnego, – zachowanie konstrukcji ryglowej stodoły, – zachowanie konstrukcji drewnianej, wieńcowej szopy.
2	ul. Sienkiewicza (przy numerze 8)	kapliczka	Obowiązuje zachowanie kapliczki.
3	ul. Kościuszki, na przecięciu z drogą polną, zach. str. drogi	kapliczka	Obowiązuje zachowanie kapliczki.
4	ul. Sienkiewicza 5	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
5	ul. Sienkiewicza 7	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
6	ul. Sienkiewicza 16	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
7	ul. Reymonta 8	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych.
8	ul. Reymonta (przy numerze 4)	krzyż przydrożny	Obowiązuje zachowanie krzyża.
9	ul. Graniczna 14	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych, – odeskowanie elewacji w formie analogicznej do pierwotnej. Obowiązują drewniane obramienia okienne.
10	ul. Graniczna 12	dom mieszkalny	Obowiązuje: – zachowanie bryły budynku, – zachowanie formy dachu, – ceramiczne pokrycie dachu, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują drewniane obramienia okienne i drzwiowe.

11	ul. Reymonta 1	Duszpasterstwo Zgromadzenia Najświętszych Serc Jezusa i Marii	Obowiązuje: – zachowanie brył budynków, – zachowanie formy dachów, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych. Obowiązują tynkowe obramienia okienne.
12	ul. Graniczna 4	dom mieszkalny oraz budynek gospodarczy po stronie zachodniej	Obowiązuje: – zachowanie brył budynków, – zachowanie formy dachów, – zachowanie układu na elewacji, wielkości i wykroju okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznych do pierwotnych - dla budynku mieszkalnego.

## § 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk**

W granicach **strefy ochronnej „C” obszaru uzdrowiska**, (obejmującej gminę w granicach administracyjnych) obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się nieplanowanego wyrębu drzew,
- 2) zabrania się prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 3) zabrania się lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
- 4) zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
- 5) wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni działki – chyba że zasady określone w § 3 stanowią inaczej.

## R o z d z i a ł V

## PRZEPISY KOŃCOWE

## § 12

## Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

MAGDALENA PTASZEK





Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/106/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1402)

**UCHWAŁA NR XV/101/08  
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU  
Z DNIA 28 LUTEGO 2008 ROKU**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój”, zatwierdzonego 24 października 2006 r. uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/106/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1402)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po rozpatrzeniu przedstawionych przez Burmistrza nieuwzględnionych uwag wniesionych do przedmiotowego planu Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 1 (wnoszący uwagę – pani Anna Paluszek), dotyczącej działek nr 304, 306 AM-11 i nr 281, AM-10, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie na działkach nr 304 i 306 (AM-11, obręb Nowy Wielisław) funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
2. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 4 (wnoszący uwagę – pan Herbert Mróz), dotyczącej działek nr 328, 335 AM-13, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie na działce nr 335 (AM-13, obręb Nowy Wielisław) funkcji: obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sportu i rekreacji w miejsce wcześniejszej funkcji – usługi sportu i rekreacji. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
3. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **odrzuca** uwagi nr 5, dotyczącej działek nr 338 i 339, AM-14, obręb Nowy Wielisław, wniesionej przez pana Andrzeja Orzecha.
4. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 6 (wnoszący uwagę – pan Marek Plebanek), dotyczącej działek nr 302 i 299, AM-11, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny na części działki nr 302. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.
5. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 7 (wnoszący uwagę – pan Dariusz Suda), dotyczącej działek nr 341 (AM-14) i 277 (AM-10), obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny na części działki nr 341 i na części działki nr 277. W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.

6. Podzielić stanowisko Burmistrza miasta Polanica-Zdrój w zakresie **częściowego uwzględnienia** uwagi nr 8, (wnoszący uwagę: pani Rozalia Hołowko) dotyczącej działek nr 297 i 376, AM-11, obręb Nowy Wielisław. W projekcie planu przedstawionym do uchwalenia uwaga została częściowo uwzględniona:
- dla działki nr 297 poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym na części działki przylegającej do drogi KDD 1,
  - dla działki nr 376 poprzez wprowadzenie funkcji – mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym w miejsce wcześniejszej funkcji – produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.
- W pozostałej części Rada uwagę odrzuca.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju nr XV/106/08 z dnia 28 lutego 2008 r. (poz. 1402)**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MPZP NOWY WIELISŁAW – POŁUDNIE**, będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w sposób etapowy, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu – zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

---

Egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych oraz załączniki można nabywać:

1) w punktach sprzedaży:

- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-64-74,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze, 58-506 Jelenia Góra, ul. Wiejska 29, tel. 0-75/764-72-99,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. F. Skarbka 3, tel. 0-76/856-08-00 w. 401,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, 58-300 Wałbrzych, ul. Słowackiego 23a–24, tel. 0-74/849-40-70,

2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-62-02.

Zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w Bibliotece Urzędowej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 0-71/340-62-54. Treść wydawanych dzienników dostępna jest w Internecie na stronie: <http://www.duw.pl/dzienn.htm>

---

**Wydawca:** Wojewoda Dolnośląski

**Redakcja:** Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego,

Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-66-21

**Skład, druk i rozpowszechnianie:** Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Zakład Obsługi Urzędu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1

**Dystrybucja:** tel. 0-71/340-62-02

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego  
w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu  
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1