

**PROJEKT  
WYŁOŻENIE**

**UCHWAŁA NR .....2019  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
z dnia ..... 2019 r. |**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sosnówka w gminie Twardogóra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII.352.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 27 października 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sosnówka w gminie Twardogóra, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienionego uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku i uchwałą Nr XXXIII.368.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 listopada 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sosnówka w gminie Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu w skali 1:2000, będących integralną częścią planu i stanowiących załączniki nr 1A, 1B do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
  - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) obowiązujące ustalenia planu:
    - a) granice obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych,
  - f) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych,
  - g) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP,
  - h) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych wnioskowane do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - i) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 Zbiornik Oleśnica,
  - j) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla m. Twardogóry „Sosnówka-Brzezinka”,
  - k) granica pasa technologicznego od istniejących linii elektroenergetycznych,
  - l) obszar Natura 2000 PLH020091 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego",
  - m) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne:
- a) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 100kV S-186 Oleśnica – Twardogóra,
  - b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 20kV,
  - c) granica administracyjna gminy,
  - d) granice obrębów,
  - e) powierzchnia terenu w hektarach,
  - f) granice własności.

## § 2.

### **Ilekróć w dalszych przepisach, jest mowa o:**

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także wykusów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 4) **rysunku planu miejscowego** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załączniki nr 1A, 1B do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 6) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 8) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

## § 3.

### **Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej;
- 3) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 4) **US** – teren sportu i rekreacji;

- 5) **ZL** - teren lasów;
- 6) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;
- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 9) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 12) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### **§ 4.**

#### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy masztów i wież telefonii komórkowej, dla których na terenach **MN, MN/ML** i **MN/U** nie może być większa niż 5m;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) blaszanych: garaży i budynków gospodarczych;
- 4) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych obowiązuje:
  - a) zakaz stosowania listew plastikowych (siding), blachy trapezowej i falistej jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
  - b) obowiązuje kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła;
- 5) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

### **§ 5.**

#### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:**

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach, zaznaczonych na rysunku planu:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 Zbiornik Oleśnica,
  - b) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Twardogóra „Sosnówka-Brzezinka”, na terenie której obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu nr 1/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej dla m. Twardogóra „Sosnówka-Brzezinka”, na terenie gmin: Twardogóra, Dobroszyce i Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie,
  - c) obszaru Natura 2000 PLH020091 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego", w odniesieniu do którego obowiązują przepisy zawarte w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami wykonawczymi do przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) **MN, MN/ML** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

### **§ 6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, w której:
  - a) nowe obiekty winny harmonizować z dotychczasową zabudową zgodnie z zasadami określonymi w § 4 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) w zakresie formy budynków - budynki rozplanowywane na rzucie prostokąta (o stosunku boków zbliżonym do 1:2) lub litery L;
- 2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych, w której:
  - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i tereny ujęte w wykazie zabytków nieruchomych wnioskowane do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:
  - a) dom mieszkalny nr 7 z początku XX w.,
  - b) dom mieszkalny nr 9 z początku XX w.,
  - c) dom mieszkalny nr 10 z początku XX w.,
  - d) dom mieszkalny nr 11 z ok. 1915 r.,
  - e) dom mieszkalny nr 15 z początku XX w.,
  - f) dom mieszkalny (dawny Gasthaus) nr 17 z początku XX w.,
  - g) dom mieszkalny nr 23 z ok. 1910 r.
  - h) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 4) weryfikacja i aktualizacja ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. a-g ustala się:
  - a) zachowanie gabarytów i bryły obiektu, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachów, szerokości elewacji frontowej, a także użytych historycznych materiałów,
  - b) zachowanie wyglądu elewacji, w tym podziałów architektonicznych, rytmu otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,
  - c) zakaz sytuowania urządzeń technicznych na elewacjach;
- 6) dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, o którym mowa w pkt 3 lit. h wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu, w tym: historyczne nawierzchnie, obiekty techniczne, zieleń,
  - b) w zakresie formy budynków:
    - budynki rozplanowane na rzucie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów takich jak ganek bądź garaż, o konstrukcji murowanej z tynkowanymi elewacjami z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dla budynków gospodarczych o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
    - zakaz wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
  - c) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
  - d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - f) wyklucza się możliwość prowadzenia projektowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 7) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Sosnówka	4/36/75-32 AZP	osada	kultura łużycka z epoki

			brązu i okres halszacki
		osada	okres wczesnego średniowiecza
		osada	okres późnego średniowiecza
Sosnówka	5/37/75-32 AZP	osada	kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich (fazy D)
		śląd osadnictwa	epoka pradziejowa
Sosnówka	1/13/76-32 AZP	osada	okres późnego średniowiecza
Sosnówka	2/14/76-32 AZP	osada	okres późnego średniowiecza
Sosnówka	3/15/76-32 AZP	śląd osadnictwa	epoka pradziejowa
		osada	okres późnego średniowiecza
Sosnówka	6/21/76-32 AZP	osada	kultura łużycka z epoki brązu i okres halszacki
Sosnówka	7/11/76-33 AZP	śląd osadnictwa	epoka pradziejowa

8) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 7 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7.

**Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne - teren dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### § 8.

**Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) wysokiego napięcia 110 kV S-186 Oleśnica – Twardogóra o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii),
  - b) średniego napięcia 20 kV o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt. 1 obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
  - c) zapewnienie dostępu i dojazdu, do linii i słupów.

#### § 9.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla terenu **MN, MN/U**,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> dla terenu **MN/ML**,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla terenu **MN, MN/U**,

- b) 18 m dla terenu **MN/ML**,
- c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 10.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
  - a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
  - b) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - c) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
  - d) drogi wewnętrzne (**KDW**),  
a także z dróg istniejących znajdujących się poza granicami planu;
- 2) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) nawierzchnia utwardzona;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
    - dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 budynek,
  - b) dla zabudowy usługowej, sportu i rekreacji obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie terenu inwestycji.

## § 11.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) ustala się rozdzielnicy system odprowadzania ścieków komunalnych,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c;
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) w przypadku realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
  - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie.

## § 12.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD;**
- 2) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka **E.**

## Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

## § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.MN, A2.MN, A5.MN, A6.MN, A7.MN, B1.MN, B2.MN, B3.MN, B4.MN, B5.MN, B6.MN, B7.MN, B8.MN, B9.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
  - b) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych wyłącznie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jako lokale użytkowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 0,1,
  - f) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500m<sup>2</sup>.

#### § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A3.MN, A4.MN, A8.MN, A9.MN, A10.MN, A11.MN, B10.MN, B11.MN, B12.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
  - b) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych wyłącznie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jako lokale użytkowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
  - e) kubatura budynków - nie większa niż 2000 m<sup>3</sup>,
  - f) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 0,6,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglonym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków nieruchomości - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m<sup>2</sup>.

#### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.MN/ML, A2.MN/ML, A3.MN/ML, A4.MN/ML, A5.MN/ML, A6.MN/ML, A7.MN/ML, A8.MN/ML, A9.MN/ML, A10.MN/ML, A11.MN/ML, A12.MN/ML, A13.MN/ML, A14.MN/ML, A15.MN/ML, B1.MN/ML, B2.MN/ML, B3.MN/ML, B4.MN/ML, B5.MN/ML, B6.MN/ML, B7.MN/ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne jednorodzinne i rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych i rekreacji indywidualnej - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,



- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,01,
  - maksymalna – 0,1,
- e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglonym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500m<sup>2</sup>.

## § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.MN/U, A2.MN/U, A3.MN/U, A4.MN/U, A5.MN/U, A6.MN/U, A7.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
  - b) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
  - e) kubatura budynków - nie większa niż 2000 m<sup>3</sup>,
  - f) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna – 0,6,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglonym, szarym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w wykazie zabytków nieruchomych – dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym o kącie kąta nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m<sup>2</sup>.

## § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - sport i rekreacja,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – sport i rekreacja wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,01,
  - maksymalna – 0,1,
- d) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni terenu,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni terenu.

#### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.ZL, A2.ZL, B1.ZL, B2.ZL** obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu - lasy.

#### § 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.ZK, A2.ZK, A3.ZK, B1.ZK, B2.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.WS, B1.WS, B2.WS, B3.WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia hydrotechniczne,
    - tereny zieleni krajobrazowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych.

#### § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 1470D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,5 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni – minimum 6 m.

#### § 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi lokalnej,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 4,0 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

#### § 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.KDD, A2.KDD, A3.KDD, A4.KDD, A5.KDD, A6.KDD, A7.KDD, B1.KDD, B2.KDD, B3.KDD, B4.KDD, B5.KDD, B6.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla **A1.KDD** od 10,0 m do 12,0 m,
    - dla **A5.KDD, A6.KDD, B3.KDD, B4.KDD, B6.KDD** - 10,0 m,
    - dla **A2.KDD** od 10 m do 13 m,
    - dla **A3.KDD** od 10,0 m do 11,5 m,
    - dla **A4.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 4,0 m do 10,0 m,
    - dla **A7.KDD** od 8,0 m do 10,0 m,
    - dla **B1.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu - 4,0 m,
    - dla **B2.KDD** od 10,0 m do 13,0 m,
    - dla **B5.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 3,0 m do 4,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

#### § 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW, A6.KDW, A7.KDW, A8.KDW, A9.KDW, B1.KDW, B2.KDW, B3.KDW, B4.KDW, B5.KDW, B6.KDW, B7.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla **A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW, A6.KDW, A7.KDW, B2.KDW, B3.KDW, B4.KDW, B5.KDW, B6.KDW, B7.KDW** - 8,0 m,
    - dla **A8.KDW** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 3,0 m do 8,0 m,
    - dla **A9.KDW** od 10 m do 14 m,
    - dla **B1.KDW** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu - 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

#### § 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 1,00,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 5 m,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

#### Rozdział 4

## **Przepisy końcowe**

### **§ 26.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

### **§ 27.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

### **§ 28.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze.

### **§ 29.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Twardogórze**