

Uchwała nr XXVI / 138 /08
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 stycznia 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr XLVII/319/2006 z dnia 27 stycznia 2006 r. i Nr LV/376/2006 r. z dnia 29 września 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką, Rada Miejska w Nowej Soli uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) **załącznik graficzny Nr 1** - rysunek planu – skala 1:1000,
- 2) **załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) **załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) Uchwałą Nr XLVII/319/2006 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 stycznia 2006 r. i Nr LV/376/2006 r. Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 29 września 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką;
- 2) ustaleniami zmiany studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól uchwalonej uchwałą Nr X/58/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 r.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 2,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
- 8) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej,
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.
- 13) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku.

§ 4. 1. Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 5. 1. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

- 1) Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.
- 3) Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) Dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam oraz obiektów małej architektury.
- 5) Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.
- 6) W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

§ 6. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) tereny dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy;
- 2) tereny usług oznaczone symbolami UO, UP oraz tereny zieleni oznaczone symbolem ZP.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych;
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów;
 - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych,
- 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia dla terenów mieszkaniowych nie powinna przekraczać wysokości 1,8 m.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 7.1. Ustala się dla drogi krajowej, oznaczonej symbolem **1KDG, 2KGD**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy głównej,
- 2) parametry techniczne ulicy:
 - a) klasa ulicy – ulica główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 25 m; szerokość jezdni – 7 m (2 x 3,5 m); szerokość poboczy – 2 x 9 m,
 - c) ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi po obu stronach jezdni, minimalna szerokość – 2 x 2,5 m;
- 3) dopuszcza się modernizację drogi i poszerzenie ustalonych linii rozgraniczających,
- 4) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 5) ogranicza się ilość wjazdów do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane lub w drodze wyjątku uzyskać zgodę na wjazd od zarządcy drogi,
- 6) modernizacja skrzyżowania ul. Piłsudskiego z ul. Staszica oraz ul. Staszica z ul. Kościuszki; skrzyżowanie jednopoziomowe w kształcie ronda; dopuszcza się możliwość odstąpienia od formy ronda na rzecz skrzyżowania z sygnalizacją świetlną,
- 7) pozostałe skrzyżowania – jednopoziomowe,
- 8) realizacja mostu nad rzeką Czarna Struga, z przewyższeniem zabezpieczającym przed wezbrzeniami powodziowymi rzeki,
- 9) realizacja systemu zabezpieczeń gwarantujących pełną ochronę środowiska przed ujemnym wpływem ulicy, w tym jej odwodnienie,
- 10) przebudowa w miarę potrzeby istniejących systemów infrastruktury technicznej, przede wszystkim kolidujących z realizacją skrzyżowania z ul. Staszica,
- 11) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia ulicy,
- 12) przejścia piesze przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, winny być wyposażone w odpowiednie oznakowanie lub urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego zapewniające przechodniom komunikatywność i orientację,
- 13) wzdłuż ulicy dopuszcza się możliwość umieszczania reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości,
- 14) zakaz umieszczania reklam w obrębie skrzyżowania z ul. Staszica.

2. Ustala się dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **3KDG, 4KDG**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy głównej,
- 2) dopuszcza się modernizację drogi i poszerzenie ustalonych linii rozgraniczających,
- 3) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 4) dopuszcza się lokalizację środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego,
- 5) dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z drogi na teren za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustala się dla dróg powiatowych i gminnych, oznaczonych symbolem od **1KDL do 4 KDL** :
 - 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy lokalnej,
 - 2) dopuszcza się modernizację drogi i poszerzenie ustalonych linii rozgraniczających,
 - 3) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

4. Ustala się dla dróg powiatowych i gminnych, oznaczonych symbolem od **1 KDD do 23 KDD**:
 - 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy dojazdowej,
 - 2) dopuszcza się modernizację drogi i poszerzenie ustalonych linii rozgraniczających,
 - 3) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

5. Ustala się dla dróg, oznaczonych symbolem od **1 KDW do 8 KDW**:
 - 1) przeznaczenie : tereny dróg wewnętrznych,
 - 2) szerokość jezdni minimalna 4 m,
 - 3) szerokość minimalna chodnika lub chodników łącznie 1,5 m,
 - 4) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni bez wydzielonego krawężnikami chodnika od jezdni o minimalnej łącznej szerokości: 5,5 m,
 - 5) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

6. Ustala się dla dróg, oznaczonych symbolem od **1 KDJP, 2KDJP**:
 - 1) przeznaczenie : tereny ciągów pieszo - jezdnych,
 - 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo – jezdni bez wydzielonego krawężnikami chodnika, od jezdni o minimalnej łącznej szerokości: 5,5 m,
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury.

§ 8. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:

- 1) chodniki, ścieżki rowerowe,
- 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg,
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe, miejsca postoju taksówek),
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 9. 1. Oznaczone na rysunku planu **ścieżki rowerowe** są orientacyjne. Dopuszcza się ich dowolną organizację w ustalonych ciągach.

2. W liniach rozgraniczających dróg, których plan wyznacza przebieg ścieżki rowerowej, ustala się obowiązek zachowania, w przypadku budowy lub przebudowy drogi, rezerwy terenu umożliwiającej realizację ścieżki. Rezerwa ta przestaje obowiązywać w przypadku wybudowania ścieżki rowerowej w przebiegu alternatywnym.
3. Na terenie całego obszaru, poza wyznaczonymi drogami, dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi.

§ 10. Ustala się następującą minimalną **liczbę miejsc postojowych**:

- 1) lokale mieszkalne - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 4) restauracje, kawiarnie - 1 miejsc postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej,
- 5) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 5 łóżek,
- 6) obiekty sportowe - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
- 7) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
- 8) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 9) szkoły - 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 10) zakłady produkcyjne - 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 11) inna, niż powyższe, zabudowa usługowa - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 11. 1. Ustala się **ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną**:

- 1) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej,
- 2) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci,
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociągową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem

warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą,

- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, ustala się:

- 1) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
- 3) dopuszcza się realizację sieci systemem grawitacyjno - tłocznym w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą, a także na innych terenach po uzgodnieniu z zarządcą terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- 5) dla nieruchomości nie objętych systemem gminnej kanalizacji dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych,
- 6) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
- 7) zakaz podłączania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących lub noworealizowanych odbiorników (za zgodą ich zarządcy),
- 2) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej średniego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej i uzyskania opłacalnych wskaźników ekonomicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego,
- 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu jej zagospodarowania, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 4) dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągiem wysokiego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być odpłatnie przebudowane przez ich właściciela na wniosek inwestora, który wystąpi do niego z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy i zawrze z nim odpowiednie umowy, kosztami zaś obciążony zostanie inicjator zmian,
- 4) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym, w przypadku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji z zarządcą drogi,
- 5) rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie zobowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika).

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych zgodnie z podpisanymi umowami. Dopuszcza się wprowadzanie systemów segregacji odpadów. System zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych, będzie oparty na istniejącym systemie zbiórki zmieszanych odpadów komunalnych oraz rozbudowywanej ich selektywnej zbiórki, zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami,
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi – ze szczególnym uwzględnieniem odpadów z sektora rolniczego oraz z sektora medyczo-weterynaryjnego, przez uprawnione firmy działające w tym zakresie do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania w tym do:
 - a) instalacji utylizacji odpadów zwierzęcych,
 - b) krajowej sieci instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
 - c) innych zgodnie z podpisanymi umowami.

Rozdział 4

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony konserwatorskiej A,
 - 2) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony konserwatorskiej B,
 - 3) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony krajobrazu kulturowego K,
 - 4) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa obserwacji archeologicznej OW,
 - 5) budynki wpisane do rejestru zabytków,
 - 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości.
2. Budynki wpisane do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji dóbr nieruchomości i granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej A i B, strefy ochrony krajobrazu kulturowego K, strefy obserwacji archeologicznej OW) oznaczono graficznie na rysunku.
3. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej A i B oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej A wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. **Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej A i B należy uzgadniać z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.**
5. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
- 1) Obiekt usługowy, ul. Okrężna 2,
 - 2) stanowiska archeologiczne zewidencjonowane i wpisane do rejestru zabytków.
6. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości:
- 1) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 3,
 - 2) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 4,
 - 3) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 5,
 - 4) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 6,
 - 5) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 7a,
 - 6) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 8,
 - 7) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 9,
 - 8) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 11,
 - 9) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 12,
 - 10) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 13,
 - 11) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 15,
 - 12) Obiekt mieszkalny, ul. Leśna 16,
 - 13) Obiekt mieszkalny, ul. Okrężna 6,
 - 14) Obiekt mieszkalny, ul. Okrzei 2,
 - 15) Obiekt mieszkalny, ul. Okrzei 3,
 - 16) Obiekt mieszkalny, ul. Okrzei 10,
 - 17) Obiekt mieszkalny, ul. Piłsudskiego 73,
 - 18) Obiekt usługowy, ul. Piłsudskiego 75,
 - 19) Obiekt mieszkalny, ul. Wilcza 7,
 - 20) Obiekt mieszkalny, ul. Wilcza 14,
 - 21) Obiekt mieszkalny, ul. Wilcza 20 – 22,
 - 22) Obiekt mieszkalny, ul. Wilcza 24 – 26,

- 23) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 5,
- 24) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 7,
- 25) Obiekt mieszkalno - usługowy, ul. Zielonogórska 9 – 11,
- 26) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 15,
- 27) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 17,
- 28) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 19,
- 29) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 21,
- 30) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 23,
- 31) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 25,
- 32) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 27,
- 33) Obiekt mieszkalno - usługowy, ul. Zielonogórska 29,
- 34) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 31,
- 35) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 33,
- 36) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 35,
- 37) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 37,
- 38) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 39,
- 39) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 41,
- 40) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 43,
- 41) Obiekt mieszkalny, ul. Zielonogórska 45.

7. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
9. W granicach **strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ochrona historycznego rozplanowania układu przestrzennego,
 - 2) na prowadzenie wszelkich prac na zewnątrz i wewnątrz budynków wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 3) realizacja nowych inwestycji dopuszczalna jest tylko za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po wstępnym z nim uzgodnieniu lokalizacji oraz wyglądu architektonicznego obiektu; dopuszczalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, przy wysokości kondygnacji maksymalnie 4 m,
 - 4) rozbiórki możliwe są w odniesieniu do obiektów powstałych po 1945 r. oraz obiektów, które nie zostały wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, po uzyskaniu zezwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
10. W granicach **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie formy architektonicznej i materiału elewacyjnego; nową zabudowę nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji budowlanej,

- 2) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- 3) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
- 4) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- 6) ustala się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
 - a) remontów, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków architektury i budownictwa,
 - b) zmian historycznie ukształtowanych wnętrza urbanistycznych i ruralistycznych,
 - c) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

11. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej A ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsiionków),
- 2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy,
- 3) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
- 4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,
- 5) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych od strony przestrzeni publicznych,
- 6) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji lukarn o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówko podobną,
- 7) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 8) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 9) dopuszcza się wymianę stolarki nie nadającej się do remontu, na wykonaną na wzór istniejącej,
- 10) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

12. Dla budynków, wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:

- 1) odsłonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku,

- 2) konserwacja - rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.
- 13. W granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
 - 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej oraz współczesnej, nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - 4) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - 5) umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów oraz zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym urzędem ochrony zabytków.
- 14. W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych właściwego oddziału urzędu ochrony zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych, inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót,
 - 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
 - 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§ 13. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego, wyznaczonego na rysunku planu w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym w szczególności zakazuje się:

- 1) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji które uzyskały zwolnienie od zakazu wydane przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 2) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- 3) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i ich składowania,
- 4) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu bez zgody dyrekcji regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
- 5) składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

§ 14. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym ustala się :

- 1) nie powinno się lokalizować obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 2) ochronie przed hałasem podlegać winny tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej i tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15. W obszarze opracowania obowiązuje zgodnie z przepisami szczególnymi podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów dróg krajowych, parkingów, powierzchni szczelnych magazynowania i dystrybucji paliw, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania ww zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 16. Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 o statusie najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 17. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, U, U/P, U/MN, UO, UP = 20 m,
w tym 18 m dla zabudowy bliźniaczej

- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MW, P/U = 24 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - a) wolnostojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej lub szeregowej = 600 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MW, U/P, P/U = 900 m²,
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U, UP, UO, U/MN = 500 m².
3. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz poprawę funkcjonowania nieruchomości.
4. Na całym terenie opracowania dopuszcza się podziały, scalenia oraz scalenia i wtórne podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 18. 1 Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 MN do 23 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 MU do 8 MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **9MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącego obiektu skupu złomu ustala się zakaz rozbudowy obiektów prowadzonej działalności,
 - b) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - c) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - d) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - h) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

i) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MU, 11MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się usług handlu detalicznego.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza
 - b) zieleń urządzona,
 - c) ogrodnictwo i sadownictwo, w tym zabudowa szklarniowa,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

- f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m. do okapu dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, do czasu przebudowy obowiązuje zachowanie właściwych odległości od sieci, dopuszcza się jako przeznaczenie tymczasowe dla terenu w strefie ochronnej od sieci 110 kV użytkowanie, za zgodą zarządcy linii, na parkingi, miejsca postojowe zabudowę nie przeznaczoną na stały pobyt ludzi.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,

- b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
- c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
- f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa mieszkaniowa w istniejących budynkach;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa mieszkaniowa w istniejących budynkach;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejących budynkach,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
- g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem **4U, 5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza realizowana w tylnej części działek,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) usługi realizowane jako lokale wbudowane w parterach budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 60°, w układzie nawiązującym do dachów sąsiadujących budynków, w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza realizowana w tylnej części działek,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) usługi realizowane jako lokale wbudowane w parterach budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m do górnej krawędzi elewacji lub okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1P/U do 6 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) stacje paliw,
 - e) przekaźniki telefonii komórkowej,
 - f) usługi publiczne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania usług handlu detalicznego.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo - produkcyjna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania usług handlu detalicznego.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Up, 2Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) usługi komercyjne,
 - e) zabudowa produkcyjna do 50 % powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) lokale mieszkalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się obowiązek zachowania istniejącej geometrii dachu budynku, z dopuszczeniem podczas modernizacji, ze względów technicznych zmian nachylenia połaci w stosunku do istniejących o 10 %,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RUL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) lokale mieszkalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 80°, w układzie nawiązującym do dachów sąsiadujących budynków, w parterowej zabudowie garażowej, gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 12 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw i usług
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KG, 2KG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy garażowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia miejsc postojowych,
 - b) zakaz urządzania garaży oraz stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni terenu,

- d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) garaże należy realizować jako jednokodygnacyjne

20. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 KP/KDW do 3 KP/KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i dróg wewnętrznych
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zadane miejsca postojowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia miejsc postojowych,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
 - c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zabudowa wyłącznie w formie wiat lub zadaszenia z ażurowymi ścianami lub na słupach o wysokości nie przekraczającej 12 m do okapu dachu.

21. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KP/KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i dróg wewnętrznych
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa garażowa, zadane miejsca postojowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia miejsc postojowych,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
 - c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zabudowa wyłącznie w formie wiat lub zadaszenia z ażurowymi ścianami lub na słupach o wysokości nie przekraczającej 12 m do okapu dachu.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) teren głównego punktu zasilającego – warunki zabudowy obiektów i budynków zgodnie z warunkami i potrzebami technicznymi urządzeń elektroenergetycznych.

23. Dla terenów oznaczonych symbolami **2E, 3E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) tereny stacji transformatorowej – warunki zabudowy obiektów i budynków zgodnie z warunkami i potrzebami technicznymi urządzeń elektroenergetycznych.

24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny gazownictwa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) tereny stacji gazowej – warunki zabudowy obiektów i budynków zgodnie z warunkami i potrzebami technicznymi urządzeń gazowych.

25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI/KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty administracyjne toalety,
 - d) obiekty gospodarcze, wiaty garażowe nie przekraczające 8 m wysokości do okapu dachy;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę maksymalnie 40 % terenu, przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % terenu.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona parkowa;
- 3) warunki zabudowy obiektów i budynków zgodnie z warunkami i potrzebami technicznymi urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) dopuszcza się przekształcenie terenu na cele rekreacyjne.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP/KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i parkingów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) tereny komunikacji samochodowej – drogi wewnętrzne, place manewrowe;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu,
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30 %.

28. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KP do 3KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona, zadrzewienia;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu,
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30 %.

29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień,
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,

- 3) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe), prowadzone w sposób nie wymagający zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.
- 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI/ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej, lasów i zadrzewień,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem od **1ZI do 8 ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80 %.
- 32.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1ZP do 7ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń izolacyjna;
 - 3) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70 %.
- 33.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1WS do 8WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych – ciek wodny Czarna Struga,
 - 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy ciek.
- 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych – ciek wodny Czarna Strużka,
 - 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy ciek.
- 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracji;
 - 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu lub rozbudowę i remonty do wskaźników określonych dla nowej zabudowy,
 - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 4 m licząc do okapu dachu lub górnej krawędzi elewacji,

- b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20 % powierzchni działek,
- c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni działek
- d) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°.

Rozdział 8

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 19. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci kontenerów i zabudowy niemurowanej nietrwale związanej z gruntem z wyłączeniem lokalizacji straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt. oraz obiektów wynikających z prowadzenia robót budowlanych na czas prowadzenia tych prac.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 22. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.