

U C H W A Ł A Nr XXXIII / 185 / 08
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI
z dnia 27 czerwca 2008 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r.Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr VII/27/2007 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 23 lutego 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP, Rada Miejska w Nowej Soli uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr VII/27/2007 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 23 lutego 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP;
- 2) ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą nr X/58/2007 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 kwietnia 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) **dachach spadzistych** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **klasie drogi** – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20% długości elewacji oraz wysunięcia o nie więcej niż 1,5 metra elementów takich jak balkony, schody, podjazdy, okapy;
- 8) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki zajętej pod budynki lub budowle za wyjątkiem dróg, liczone w ich największym rzucie poziomym;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – sposób zagospodarowania lub typ działalności dopuszczony na danym terenie;
- 13) **symbolu** – należy przez to rozumieć literowe lub numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie i możliwy sposób zagospodarowania określony w niniejszej uchwale;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem numerycznym i literowym;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie powodujące uciążliwości dla otoczenia oraz drobne usługi rzemiosła takie jak: fryzjer, szewc, krawiec;
- 16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **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 stacji bazowych telefonii komórkowej w formie wolno stojących masztów, wież, itp.;
- 18) **zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, gdzie w ramach jednego budynku występują nie więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 19) **zabudowie mieszkaniowej wysokiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, gdzie w ramach jednego budynku występują nie mniej niż 3 lokale mieszkalne;
- 20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której prowadzone mogą być następujące typy działalności: administracja, biura (np.: biura tłumaczeń, agencji artystycznych, informatyki, badania rynku i opinii publicznej, obsługi nieruchomości, obsługi prawnej, rachunkowej, księgowej i

kontroli ksiąg, pośrednictwa finansowego, pracownie projektowe, pozyskiwanie personelu i rekrutacja pracowników, studia reklamy, usługi fotograficzne, usługi sekretarskie), gastronomia, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 400m², instytucje gospodarcze, kultura i rozrywka, oświata, opieka społeczna, zdrowie, rzemiosło, sport i rekreacja, stowarzyszenia, ubezpieczenia, związki i izby zawodowe oraz gospodarcze, a także inne, których powyższe typy działalności nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla otoczenia (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa);

21) **zabudowie gospodarczej** – wolnostojące budynki gospodarcze;

22) **zespołach garaży** – należy przez to rozumieć, budowle przeznaczone dla nie mniej niż trzech samochodów osobowych usytuowane w jednej linii zabudowy względem drogi z której następuje wjazd do garaży.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **U**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **U/MN**;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej i wysokiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **MM/U**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **MW**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **MN**;
 - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **MW/U**;
 - 7) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **MN/U**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **ZP**;
 - 9) tereny zieleni urządzonej z parkingami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **ZP/KS**;
 - 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **E**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **KD-G**;
 - 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem – **KD-Z**;
 - 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **KD-D**;
 - 14) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **KD-P**;
 - 15) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **KS**;
 - 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **KDW**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, różniące się warunkami zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.
 3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy urządzeń towarzyszących.

§ 5.1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenu.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych;
- 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 3) obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) granice obszaru wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
3. Oznaczenia, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ 2 Zasady ochrony ładu przestrzennego

§6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie historycznych linii zabudowy i gabarytów budynków, w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustalenia zawarte w pkt. 1, nie dotyczą parterów zabudowy, gdzie dopuszcza się zmiany otworów okiennych i stolarki okiennej;
- 3) utrzymanie poziomu gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
- 4) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia wzdłuż dróg;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 6) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru od strony dróg publicznych i ciągów pieszych, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 7) urządzenie placów zabaw, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz miejsc odpoczynku dla mieszkańców na terenach zabudowy: mieszkaniowej wysokiej intensywności, mieszkaniowej wysokiej intensywności oraz usług, mieszkaniowej niskiej i wysokiej intensywności oraz usług;
- 8) zakaz prowadzenia napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
- 9) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w formie wolno stojących masztów, wież itp;
- 10) dopuszczenie lokalizacji wielkoformatowych reklam, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1U, 2U, 4U i 5U** – w pasie terenu o szerokości nie większym niż 10 metrów wzdłuż północnych linii rozgraniczających tych terenów oraz na terenie **5U** w obszarze wskazanym na rysunku planu,
 - b) **1KDW** – w pasie terenu o szerokości nie większym niż 10 metrów wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej tego terenu;
- 11) możliwość wykonywania iluminacji obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenach usług i zieleni urządzonej;

- 12) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych w postaci kiosków wyłącznie na terenach **10MW i 12MW**, w miejscach możliwej lokalizacji kiosków handlowych, wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 13) obowiązuje utrzymanie istniejących tymczasowych obiektów handlowych wyłącznie na terenach **6MW i 3ZP/KS**, w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 14) na terenie **5U** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku planu,
- 15) obowiązuje uzgodnienie z Architektem Miejskim formy architektonicznej obiektów zlokalizowanych wzdłuż przestrzeni publicznych, o których mowa w §9 uchwały.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§7. Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach;
- 2) sposób i jakość odprowadzenia ścieków do gruntu lub cieków wodnych powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 4) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód powierzchniowych i gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 6) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu nie kolidującego z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić odkryte zabytki archeologiczne.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego, obejmującej zespół urbanistyczno - krajobrazowy miasta, wpisany do rejestru zabytków, będącej równocześnie strefą „OW” – ochrony archeologicznej, ustala się:

- 1) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej w istniejących liniach zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic;
- 3) obowiązek zachowania historycznego podziału na działki budowlane poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i kształtowanie wewnątrz mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele;

- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów;
 - 5) obowiązek prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologa;
 - 6) obowiązek utrzymania nawierzchni oraz elementów komponowanej zieleni o wartościach historycznych.
3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej tereny położone w granicach planu, z wyłączeniem terenów znajdujących się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 2, ustala się:
- 1) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic wraz liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią,
 - 2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - 3) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje kontynuacja gzymsów.
4. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu miejscowego, ustala się:
- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, tj.: rozbudowy, dobudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
 - 2) ustalenia, zawarte w pkt. 1, nie dotyczą przebudowy ścian szczytowych budynków, wskazanych w niniejszej uchwale oraz oznaczonych graficznie na rysunku;
 - 3) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy;
 - 4) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
 - 5) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
 - 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) zakaz umieszczania na elewacji okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

ROZDZIAŁ 5 Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

- §9.1.** Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1KD-Z, 1KD-G, 2KD-G, 1KD-D – 9KD-D, 1KD-P, 2KD-P**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1ZP – 6ZP** oraz zieleni urządzonej z parkingami, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1ZP/KS – 3ZP/KS**;
 - 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1E-3E**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury, zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.
 3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli i zieleni.
 4. Na wszystkich terenach publicznych ustala się zakaz grodzenia.
 5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się zakaz lokalizacji reklam.

ROZDZIAŁ 6 Warunki zabudowy

§10. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1U** do **9U**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
 - 2) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie większa niż:
 - a) 16 metrów dla terenu **1U**,
 - b) 40 metrów dla terenu **2U**,
 - c) 16 metrów dla terenu **3U**,
 - d) 20 metrów dla terenu **4U**,
 - e) 30 metrów dla terenu **5U**, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - f) 16 metrów dla terenu **6U**,
 - g) 20 metrów dla terenu **7U**,
 - h) 16 metrów dla terenu **8U**,
 - i) 14 metrów dla terenu **9U**;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie większa niż 5 metrów;
 - 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku symbolem **5U**, dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej związanej z innymi budynkami lub wolno stojącej, na obszarze o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 5% powierzchni całego terenu.
 - 4) dla dominanty, o której mowa w ust. 3, obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 50 m.
 - 5) ustala się wielkość działki:
 - a) dla terenu **1U** nie mniejszą niż 2000m²,
 - b) dla terenu **2U** nie mniejszą niż 1000m²,
 - c) dla terenu **3U** nie mniejszą niż 1000m²,
 - d) dla terenu **4U** nie mniejszą niż 5000m²,
 - e) dla terenu **5U** nie mniejszą niż 3000m²,

- f) dla terenu **6U** nie mniejszą niż 3000m²,
 - g) dla terenu **7U** nie mniejszą niż 1500m²,
 - h) dla terenu **8U** nie mniejszą niż 2000m²,
 - i) dla terenu **9U** nie mniejszą niż 140m²;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki, a dla terenów: **5U, 6U, 7U, 9U** nie większą niż 80%;
 - 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki, a dla terenów: **6U, 7U, 9U** nie mniejszą niż 10%;
 - 8) ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy na liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **4U** i **5U**;
 - 10) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
 - 11) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej dla terenów:
 - a) **1U** od strony drogi **3 KD-D**,
 - b) **2U** od strony drogi **3 KD-D**,
 - c) **3U** od strony drogi **2KD-D**,
 - d) **4U** od strony drogi **2KD-G**,
 - e) **5U** od strony dróg **1 KD-Z, 4ZP/KS** i **6KDW**,
 - f) **6U** od strony dróg **5KD-D** i **9KDW**,
 - g) **7U** od strony drogi **5KD-D**,
 - h) **8U** od strony dróg **5KD-D** i **8KD-D**,
 - i) **9U** od strony drogi **1KD-G**;
 - 12) dla zabudowy dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, a także dachy kopulaste, stożkowe, mansardowe lub rombowe.
 - 13) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej.
3. W ramach terenu **5U**, dla istniejącego obiektu handlowo – usługowego przy ul. Piłsudskiego 63, ustala się możliwość modernizacji, przebudowy z dopuszczeniem zabudowy podcieni i rozbudowy do 3m w kierunku północnym.

§11. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem terenu **1U/MN**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 3) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie większa niż 12 metrów;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie większa niż 5 metrów;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych;

- 4) dopuszcza się lokalizację stref wejściowych do usług wyłącznie od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **16MW** i **2 KD-G**;
- 5) ustala się obowiązek wyeksponowania zabudowy od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **16MW** i **2 KD-G**;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki;
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
- 8) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 150m²;
- 9) ustala się obowiązek dokonywania wydzieleni pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 10) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
- 11) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej od strony drogi **2KD-G**;
- 12) dla zabudowy dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 13) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej.

§12. 1. Dla terenu zabudowy niskiej i wysokiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem terenu **1MM/U**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 3) zabudowy usługowej jako samodzielnej lub usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych;
 - 4) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie większa niż 16 metrów;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie większa niż 12 metrów;
 - 3) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, nie większa niż 5 metrów.
 - 4) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków mieszkalnych;
 - 5) dla usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się obowiązek realizacji odrębnych wejść, tak aby część usługowa nie była powiązana z częścią mieszkalną;
 - 6) dopuszcza się powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych do 400 m²;
 - 7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych oraz wiat;
 - 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki;
 - 9) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
 - 10) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 500m²;
 - 11) ustala się obowiązek dokonywania wydzieleni pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią

ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

- 12) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
- 13) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej dla terenu od strony drogi **7KD-D**, **9KD-D** oraz ulicy Parkowej, zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 14) dla zabudowy dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 55°;
- 15) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równoległe do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej.

§13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1MW** do **26MW**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności;
 - 2) zabudowy usługowej, zlokalizowanej w parterach budynków mieszkalnych;
 - 3) zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 4) zabudowy mieszkalno-usługowej, którą dopuszcza się alternatywnie na terenie 10MW w miejscu możliwej lokalizacji kiosku handlowego, w obszarze ograniczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie większa:
 - a) niż 35 metrów dla terenu **1MW**,
 - b) niż 14 metrów dla terenu **2MW**,
 - c) niż 14 metrów dla terenu **3MW**,
 - d) niż 14 metrów dla terenu **4MW**,
 - e) niż 14 metrów dla terenu **5MW**,
 - f) niż 14 metrów dla terenu **6MW**,
 - g) niż 14 metrów dla terenu **7MW**,
 - h) niż 14 metrów dla terenu **8MW**,
 - i) niż 14 metrów dla terenu **9MW**,
 - j) niż 14 metrów dla terenu **10MW**,
 - k) niż 14 metrów dla terenu **10MW**,
 - l) niż 14 metrów dla terenu **12MW**,
 - m) niż 14 metrów dla terenu **13MW**,
 - n) niż 14 metrów dla terenu **14MW**,
 - o) niż 14 metrów dla terenu **15MW**,
 - p) niż 14 metrów dla terenu **16MW**,
 - q) niż 16 metrów dla terenu **17MW**,
 - r) niż 18 metrów dla terenu **18MW**,
 - s) niż 18 metrów dla terenu **19MW**,
 - t) niż 18 metrów dla terenu **20MW**,
 - u) niż 18 metrów dla terenu **21MW**,
 - v) niż 14 metrów dla terenu **22MW**,
 - w) niż 18 metrów dla terenu **23MW**,
 - x) niż 18 metrów dla terenu **24MW**,

- y) niż 14 metrów dla terenu **25MW**,
- z) niż 14 metrów dla terenu **26MW**;
- 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie większa niż 5 metrów;
- 3) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się powierzchnię użytkową nie większą niż 30% powierzchni zabudowy;
- 4) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się obowiązek realizacji odrębnych wejść, tak aby część usługowa nie była powiązana z częścią mieszkalną;
- 5) dopuszcza się powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych do 100 m²;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
- 7) dopuszcza się lokalizację kiosków w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 8) dla kiosków, o których mowa w pkt. 7, obowiązuje wysokość zabudowy do 5 m oraz powierzchnia sprzedaży do 20 m²;
- 9) dla kiosków, o których mowa w pkt. 7, obowiązują dachy spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 55°;
- 10) dla kiosków, o których mowa w pkt. 7, obowiązuje dostosowanie elewacji do zabudowy zlokalizowanej w otoczeniu;
- 11) garaże jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie w formie kompleksów garaży;
- 12) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 13) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
- 14) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 1500m²;
- 15) ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 16) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
- 17) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej dla terenu:
 - a) **1MW** od strony drogi **1KD-D**,
 - b) **2MW** od strony drogi **2KD-D**,
 - c) **3MW** od strony drogi **2KD-D** i **2KDW**,
 - d) **4MW** od strony drogi **2KDW** i **10KDW**,
 - e) **5MW** od strony drogi **2KDW** i **10KDW**,
 - f) **6MW** od strony drogi **2KDW** i **3KDW**,
 - g) **7MW** od strony drogi **3KDW** i **2KD-D**,
 - h) **8MW** od strony drogi **3KDW**,
 - i) **9MW** od strony drogi **3KDW**,
 - j) **10MW** od strony drogi **3KDW**, **4KDW** i **2KD-D**,
 - k) **11MW** od strony drogi **4KDW**,
 - l) **12MW** od strony drogi **7KD-D**,
 - m) **13MW** od strony drogi **7KD-D** i **5KDW**,
 - n) **14MW** od strony drogi **7KD-D** i **5KDW**,
 - o) **15MW** od strony drogi **5KD-D** i **5KDW**,
 - p) **16MW** od strony drogi **4KD-D** i **5KD-D**,
 - q) **17MW** od strony drogi **7KD-D** i **7KDW**
 - r) **18MW** od strony drogi **8KDW** i z ulicy zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego
 - s) **19MW** od strony drogi **7KD-D**,

- t) **20MW** od strony drogi **6KD-D**,
 - u) **21MW** od strony drogi **6KD-D**,
 - v) **22MW** od strony drogi **5KD-D, 4KD-D i 9KDW**,
 - w) **23MW** od strony drogi **4KD-D i 6KDW**,
 - x) **24MW** od strony drogi **4KD-D i 6KDW**,
 - y) **25MW** od strony drogi **4KD-D i 6KDW**,
 - z) **26MW** od strony drogi **4KD-D i 9KDW**;
- 18) dla zabudowy dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 2° i nie większym niż 20° dla terenów: **1MW, 17MW, 18MW, 20MW, 21MW, 23MW, 24MW** oraz nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 55° dla pozostałych terenów;
- 19) dla garaży jednopoziomowych, o których mowa w pkt. 11, obowiązują dachy spadziste;
- 20) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej.

§14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1MN do 6MN**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 2) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie większa niż:
 - a) 5 metrów dla terenów **1MN i 2MN**,
 - b) 12 metrów dla terenów **3MN - 6MN**;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie większa niż 5 metrów;
 - 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN** i nie większą niż 60% dla terenu **3MN**;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN** i nie mniejszą niż 20% dla terenu **3MN**;
 - 5) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 500m^2 dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 6MN** oraz nie mniejszą niż 200m^2 dla terenu **3MN**;
 - 6) obowiązuje wymóg lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 7) ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10° , w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 8) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
 - 9) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) **1MN, 2MN** od strony drogi **1KD-D**,
 - b) **3MN** od strony drogi **1KD-G**,
 - c) **4MN** od strony dróg **7KD-D i 9KD-D**,
 - d) **5MN** od strony dróg **6KD-D, 7KD-D i 8KD-D**,

- e) **5MN** od strony dróg **6KD-D** i **8KD-D**;
- 10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla terenów: **1MN**, **2MN** - nie mniejszym niż 2° i nie większym niż 20° ,
 - b) dla terenów: **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, - nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 55° ;
- 11) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej;
- 12) w przypadku lokalizacji samodzielnej zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się obowiązek cofnięcia linii zabudowy o nie mniej niż 4 metry w stosunku do lokalizacji frontowej ściany budynku mieszkalnego.

§15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1MW/U** do **3MW/U**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności;
 - 2) zabudowy usługowej;
 - 3) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie większa niż 16 metrów;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie większa niż 5 metrów;
 - 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
 - 5) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 500m^2 ;
 - 6) ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10° , w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 7) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
 - 8) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) **1MW/U** od strony dróg: **7KD-D**, **1KD-Z** oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
 - b) **2MW/U** od strony dróg: **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D**,
 - c) **3MM/U** od strony dróg: **5KD-D**, **6KD-D**, **8KD-D** i **1KD-Z**;
 - 9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 55° ;
 - 10) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej.

§16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1MN/U** do **7MN/U**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 4;
 - 3) zabudowy usługowej;
 - 4) zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, nie większa niż 12 metrów;
 - 2) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie większa niż 16 metrów, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 4;
 - 3) wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie większa niż 5 metrów;
 - 4) zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności dopuszcza się wyłącznie na terenach 1MN/U - 5MN/U;
 - 5) usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej, na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków mieszkalnych;
 - 6) dopuszcza się powierzchnię użytkową usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie większą niż 40% powierzchni zabudowy;
 - 7) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się obowiązek realizacji odrębnych wejść, tak aby część usługowa nie była powiązana z częścią mieszkalną;
 - 8) dopuszcza się powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych do 100 m²;
 - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat;
 - 10) ustala się łączną powierzchnię zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych nie większą 50% budynku mieszkalnego;
 - 11) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
 - 12) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
 - 13) ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 500m², z zastrzeżeniem, iż dla terenu **6MN/U** dopuszcza się wydzielenia na działki mniejsze niż 500m², w przypadku wydzielen pod zlokalizowanie zabudowy usługowej;
 - 14) obowiązuje wymóg lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - 15) ustala się obowiązek dokonywania wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 10°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 16) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy nie spełniającej wymogów dotyczących lokalizacji względem linii zabudowy i ustalonych warunków zabudowy;
 - 17) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej dla terenu:
 - a) **1MN/U** od strony drogi **4KD-D** i **5KD-D**,
 - b) **2MN/U** od strony drogi **4KD-D**,
 - c) **3MN/U** od strony drogi **4KD-D**,
 - d) **4MN/U** od strony drogi **4KD-D**,
 - e) **5MN/U** od strony drogi **4KD-D** i **5KD-D**,
 - f) **6MN/U** od strony drogi **1KD-D** i **1KD-G**,
 - g) **1MN/U** od strony drogi **1KD-G**;
 - 18) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°;
 - 19) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy tak by elewacja frontowa budynku usytuowana była równolegle do drogi, z której znajduje się główny wjazd na

nieruchomość, z możliwością odstępstwa od tej zasady nie więcej niż 5° przy jednoczesnej możliwości odstępstw stanowiących nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej;

20) w przypadku lokalizacji samodzielnej zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się obowiązek cofnięcia linii zabudowy o nie mniej niż 4 metry w stosunku do lokalizacji frontowej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego.

§17.1. Dla terenów zieleni urządzonej z parkingami, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1ZP/KS** do **4ZP/KS**, ustala się możliwość realizacji: zieleni urządzonej o zróżnicowanej wysokości.

- 1) W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia;
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów o nawierzchni utwardzonej z elementów drobnowymiarowych, takich jak: kostka brukowa, betonbruk, lub płyt ażurowych;
 - c) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną o zróżnicowanej wysokości;
 - d) obowiązek zachowania nie mniej niż 40% powierzchni terenów jako biologicznie czynna.

§18.1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1ZP** do **6ZP**, ustala się możliwość realizacji; zieleni urządzonej o zróżnicowanej wysokości.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, fontann, oświetlenia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych nieutwardzonych lub o nawierzchni utwardzonej z elementów drobnowymiarowych takich jak kostka brukowa, betonbruk.
 - 3) obowiązek zachowania nie mniej niż 70% powierzchni działki jako biologicznie czynna;
 - 4) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną o zróżnicowanej wysokości.

§19.1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: - **1E** do **3E**, ustala się możliwość realizacji trafostacji i urządzeń elektroenergetycznych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) możliwość zagospodarowania zielenią urządzoną;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 5 metrów;
 - 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10°;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) **1E** od strony drogi **1KD-D**,
 - b) **2E** od strony parkingu **8KS**,
 - c) **3E** od strony drogi **4KD-D** i parkingu **9KS**;
 - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej.

§20. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1KD-G**, **2KD-G**, ustala się:

- 1) obowiązek realizacji utwardzonej jezdni;
- 2) obowiązek realizacji ciągów pieszych;
- 3) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury i urządzeń organizacji ruchu;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zjazdów i włączeń z terenów przyległych do drogi;

- 6) możliwość realizacji zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§21. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem terenu **1KD-Z**, ustala się:

- 1) obowiązek realizacji utwardzonej jezdni;
 - 2) obowiązek realizacji ciągów pieszych;
 - 3) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
 - 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury i urządzeń organizacji ruchu;
 - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§22. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1KD-D** do **9KD-D**, ustala się:

- 1) obowiązek realizacji utwardzonej jezdni;
 - 2) obowiązek realizacji ciągów pieszych;
 - 3) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
 - 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury i urządzeń organizacji ruchu;
 - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§23. 1. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1KD-P**, **2KD-P**, ustala się:

- 1) możliwość realizacji utwardzonych ciągów pieszych;
 - 2) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
 - 3) możliwość realizacji zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§24. Dla terenów parkingów i garaży, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1KS** do **10KS**, ustala się:

- 1) możliwość realizacji zabudowy garażowej i utwardzonych miejsc postojowych;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 4 metry;
- 3) dla zabudowy garażowej dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 4) możliwość realizacji zieleni urządzonej.

§25. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami terenu: **1KDW** do **10KDW**, ustala się:

- 1) możliwość realizacji utwardzonych ciągów pieszych i jezdnych;
 - 2) możliwość realizacji zieleni urządzonej;
 - 3) możliwość realizacji miejsc postojowych;
 - 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 7

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§26. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym;
- 2) możliwość lokalizacji anten, stacji przekaźnikowych na budynkach o przeznaczeniu dla usług;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji i sieci elektroenergetycznych na warunkach dostawcy;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach, do oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej lub jako powierzchniowe jeśli nie naruszy przepisów odrębnych;
- 6) usuwanie odpadów poprzez gromadzenie w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych na terenach poszczególnych posesji;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa takie jak gaz i olej opałowy oraz z sieci ciepłowniczej lub przy wykorzystaniu energii słonecznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) dla lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych nie mają zastosowania ustalone w planie miejscowym linie zabudowy.

ROZDZIAŁ 8

Układ komunikacyjny

§27.1. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią:

- 1) ulice główne, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1KD-G i 2KD-G**;
- 2) ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku symbolem **1KD-Z**;
- 3) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolami terenu: **1KD-D do 9KD-D**.
2. Drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze i pieszo-jezdne, stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego.
3. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych poza określonymi w planie miejscowym, pod warunkiem zachowania szerokości nie mniejszej niż 6m w liniach rozgraniczających.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.
5. W ramach planu miejscowego ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowioną służebność gruntową dla wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę.
6. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym w ilości:
 - 1) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie lub dom jednorodzinny;
 - 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi firm i ludności, zdrowia, administracji publicznej;
 - 3) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 90m² powierzchni użytkowej usług oświaty i sportu, ratownictwa pożarowego;
 - 4) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 80m² powierzchni użytkowej usług wymienionych w pkt 2 i 3.
7. W przypadku lokalizacji garaży na terenach zabudowy wielorodzinnej ustala się obowiązek ich lokalizacji w formie zespołów garaży.

8. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) zrównanie poziomów chodników i ulic w miejscach przejść pieszych i przejazdów rowerowych;
 - 2) trakt pieszy o szerokości zależnej od pasa ruchu dla traktu jednopasowego - 1,4m, 2 pasowego -2,1m, 3 pasowego – 2,9m, 4 pasowego - 3,7 m;
 - 3) możliwość lokalizacji latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów, koszy;
 - 4) możliwość realizacji przystanków autobusowych, urządzeń i oznakowania związanego z bezpieczeństwem i organizacją ruchu;
 - 5) możliwość nasadzenia następujących gatunków drzew: klon pospolity kulisty, grab pospolity odmiana stożkowa, leszczyna turecka, głóg dwuszyjkowy, dąb szypułkowy, odmiana stożkowata, lipa drobnolistna, jarzab szwedzki.

ROZDZIAŁ 9

Stawka procentowa

§28. 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.

ROZDZIAŁ 10

Pozostałe ustalenia planu miejscowego

§29. Poza określonymi zasadami i warunkami łączenia i dzielenia nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie wydzieleni mających na celu powiększenie innej działki oraz wydzieleni pod drogi wewnętrzne i parkingi.

§30. W planie miejscowym nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§31. Na terenie objętym planem, za wyjątkiem terenów: **10MW** i **12MW** - w miejscach możliwej lokalizacji kiosków handlowych, ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci kontenerów, jak również budynków murowanych z wyłączeniem lokalizacji straganów funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt.

§32. Na terenie 5U dopuszcza się możliwość zabudowy tymczasowej związanej z istniejącą funkcją handlowo-usługową na obszarze wskazanym na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 11

USTALENIA KOŃCOWE.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.