

Uchwała nr XXXV / 206 /08
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 26 września 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Koźuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól,

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr XLIX/335/2006 z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Koźuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól Rada Miejska w Nowej Soli uchwała co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Koźuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000,
- 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 XLIX/335/2006 z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Koźuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól;
- 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 z masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej,
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 10) 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,
- 11) 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,
- 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:
 - a) **nieprzekraczalne linie 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;
 - b) **obowiązujące linie 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;

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.

2. 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,
3. 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,
4. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
5. Dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
6. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury,
7. 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 UKS oraz tereny zielni oznaczone symbolem ZP, US.

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 dróg wojewódzkich, oznaczonych symbolem **1KDG, 2KDG:**

- 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) 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) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami,

2. Ustala się dla dróg wojewódzkich, oznaczonych symbolem **3 KDG:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy głównej,
- 2) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 3) dopuszcza się lokalizację środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego,
- 4) ogranicza się ilość wjazdów do określonych na rysunku planu, obsługę komunikacyjną terenów przyległych należy organizować poprzez wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane lub w drodze wyjątku uzyskać zgodę na wjazd od zarządcy drogi,
- 5) przecięcie drogi trasą kolejową ustala się jako bezkolizyjne,
- 6) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami,

3. Ustala się dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy zbiorczej,
- 2) linie zabudowy określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wjazdów na teren,
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami,

4. Ustala się dla dróg powiatowych i gminnych, oznaczonych symbolem od 1 KDL do 8 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,
- 6) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami,

5. Ustala się dla dróg powiatowych i gminnych, oznaczonych symbolem od 1KDD do 33 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,
- 6) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami,

6. Ustala się dla dróg, oznaczonych symbolem od 1KDW do 17 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 krawężniaki 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,
- 7) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami.

7. Ustala się dla dróg, oznaczonych symbolem od 1 KDJP:

- 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 postojów 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 miejsce 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) funkcja inna niż powyższe oraz 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 wodociagową 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,
- 4) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych,

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 nie oczyszczonych ścieków do ziemi, 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 celu właściwej jej eksploatacji w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- 5) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
- 6) zakaz podłączania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do kanalizacji deszczowej a także wprowadzania ścieków opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej,
- 7) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych,

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,

- 3) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych,

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,
- 5) dla gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Katowice – Zielona Góra o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu 6,3 MPa, i nieczynnego gazociągu o średnicy nominalnej DN 200 ustala się:
 - a) strefę ochronną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w wielkości 15 m, licząc od gazociągu, której lokalizację pokazano na rysunku planu, strefa stanowi obszar w którym operator sieci jest upoważniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - b) obowiązek uzgadniania z operatorem sieci lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 6) dla strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

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 w planie zagospodarowania przestrzennego,
- 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:

rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi 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 medyczno-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 B,
- 2) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony krajobrazu kulturowego K,
- 3) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa obserwacji archeologicznej OW,

- 4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
2. Budynki ujęte w gminnej ewidencji dóbr nieruchomych (strefy ochrony konserwatorskiej 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 B wolno prowadzić wyłącznie za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej B należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
 - 1) obiekt mieszkalny, ul. Bukowa 1,
 - 2) obiekt mieszkalny, ul. Ciepiewska 1,
 - 3) obiekt mieszkalny, ul. Ciepiewska 2,
 - 4) obiekt mieszkalny, ul. Ciepiewska 4,
 - 5) obiekt mieszkalny, ul. Ciepiewska 5,
 - 6) obiekt mieszkalny, ul. Ciepiewska 6,
 - 7) obiekt mieszkalno - usługowy, ul. Ciepiewska 8,
 - 8) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 8,
 - 9) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 10,
 - 10) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 12,
 - 11) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 14,
 - 12) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 16,
 - 13) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 18,
 - 14) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 20,
 - 15) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 22,
 - 16) obiekt mieszkalno - usługowy, ul. Głogowska 28,
 - 17) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 30,
 - 18) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 32,
 - 19) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 34,
 - 20) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 36,
 - 21) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 38,
 - 22) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 38,
 - 23) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 42,
 - 24) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 44,
 - 25) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 46,
 - 26) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 48,
 - 27) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 50,
 - 28) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 52,
 - 29) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 54,
 - 30) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 56,
 - 31) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 58,60,
 - 32) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 62,
 - 33) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 64,
 - 34) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 66,
 - 35) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 68,
 - 36) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 70,
 - 37) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 74,

- 38) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 76,
- 39) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 78,
- 40) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 80,
- 41) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 82,
- 42) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 84,
- 43) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 86,
- 44) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 92,
- 45) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 96,
- 46) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 98,
- 47) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 100,
- 48) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 102,
- 49) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 106,
- 50) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 108,
- 51) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 110,
- 52) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 116,
- 53) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 118,
- 54) obiekt mieszkalny, ul. Głogowska 120,
- 55) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 1,
- 56) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 2,
- 57) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 3,
- 58) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 4,
- 59) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 5,
- 60) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 6,
- 61) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 7,
- 62) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 10,
- 63) obiekt mieszkalny, ul. Hoża 18,
- 64) obiekt mieszkalny, ul. Jaskólcza 2,
- 65) obiekt mieszkalny, ul. Jaskólcza 3,
- 66) obiekt mieszkalny, ul. Jaskólcza 4,
- 67) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 1,
- 68) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 2,
- 69) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 3,
- 70) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 4,
- 71) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 5,
- 72) obiekt mieszkalny, ul. Kowalska 6,
- 73) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 1,
- 74) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 2,
- 75) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 3,
- 76) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 4,
- 77) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 5,
- 78) obiekt mieszkalny, ul. Lubuska 6,
- 79) obiekt mieszkalny, ul. Rolna 2,
- 80) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 3,
- 81) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 5,
- 82) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 7,
- 83) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 9,

- 84) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 11,
- 85) obiekt mieszkalny, ul. Spacerowa 19,
- 86) obiekt mieszkalny, ul. Targowa 6,6a,
- 87) obiekt mieszkalny, ul. Targowa 8,
- 88) obiekt mieszkalny, ul. Wrocławska 24,
- 89) obiekt mieszkalny, ul. Wrocławska 28,
- 90) obiekt mieszkalny, ul. Wrocławska 34,
- 91) obiekt mieszkalny, ul. Wrocławska 36,
- 92) obiekt mieszkalno - usługowy, ul. Wrocławska 40,
- 93) obiekt mieszkalny, ul. Żabia 1,
- 94) obiekt mieszkalny, ul. Żabia 2.

6. Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

7. 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 wnętrz 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 wnętrz urbanistycznych i ruralistycznych,
 - c) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

8. Dla budynków 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.
9. 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 umieszczanie 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,
 - 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 wewnątrz urbanistycznych i ruralistycznych,
 - c) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

Rozdział 5

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

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

- a) 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,

- b) ochronie przed hałasem podlegać winny tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej i tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 14. W obszarze opracowania obowiązuje zgodnie z przepisami szczególnymi podczyszczania 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.

§ 15.1. 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.

2. Ustala się ochronę nieczynnych odwiertów ujęć wód na terenie poprzez zakaz lokalizowania oraz wszelkiej działalności w odległości mniejszej niż 5 m od otworu.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

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

- | | |
|--|--|
| 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, U, U/P | = 20 m., w tym bliźniacza 18m, szeregowa 10 m, |
| 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 | =1000m ² , |
| b) bliźniaczej | = 800 m ² , |
| c) szeregowej | = 600 m ² , |
| 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MW, U/P, P/U | = 900 m ² , |
| 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U | = 500 m ² . |

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.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 MN do 20 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 gospodarczej i 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 21 MN do 35 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa wielorodzinna,
 - b) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 gospodarczej i 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, ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu ustalonych na rysunku planu dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich nieruchomości objętych zmianą organizacji dróg dojazdowych i wewnętrznych .
- 3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1 MU do 5 MU ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, dopuszcza się realizację zabudowy jako mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 gospodarczej i 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 6 MU do 8 MU ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, dopuszcza się realizację zabudowy jako mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa produkcyjna, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływania na środowisko poza granice inwestycji,
 - 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 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16,5 m. licząc od poziomu terenu 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 – 1,4,
- 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 gospodarczej i 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami od 9 MU do 11 MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, dopuszcza się realizację zabudowy jako mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa produkcyjna, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływania na środowisko poza granice inwestycji,
- 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 gospodarczej i 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MU/ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, dopuszcza się realizację zabudowy jako mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej; ogrody działkowe,
- 2) Dla istniejącej funkcji ogrodów działkowych dopuszcza się ich funkcjonowanie oraz rozwój, poprzez wprowadzanie nowych inwestycji sprzyjających prowadzeniu ogrodów działkowych. Dopuszcza się przekształcenie terenu na funkcje mieszkaniowo – usługową.
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) zieleń urządzona,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej,
 - 2) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - 3) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - 4) 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.),
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - 6) 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 gospodarczej i dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - 7) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów ww wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - 8) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MN, 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,
 - c) zabudowa 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 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 – 1,5,
- 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 gospodarczej i 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1U do 6U** 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **7U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zabudowa produkcyjna,
- 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. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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 nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
- f) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- 3) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
- 4) zieleń urządzona,
- 5) zabudowa usługowa,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 7) ustala się zachowanie istniejących parametrów budynku- wysokości, kąta nachylenia dachu, kubatury, w przypadku modernizacji obiektu dopuszcza się odstępstwa od istniejących parametrów z przyczyn technicznych,
- 8) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- 10) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
- 11) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) obiekty mieszkalne i usługowe towarzyszące zabudowie sakralnej,
 - d) 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 16 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dopuszcza się dominantę architektoniczną,
 - 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, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie, wielospadowe i mansardowe,
- f) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dopuszcza się lokalizowanie dominanty wysokościowej,

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 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) zieleni 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 18 m, licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji,
 - 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, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,
 - d) dach płaski, dopuszcza się modernizacje do dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci do 45°,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

13. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1P/U do 5 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) stacje paliw,
 - e) przekaźniki telefonii komórkowej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może 14 m licząc od poziomu terenu (najniższego) 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, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu ustalonych na rysunku planu dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia dostępu do

drogi publicznej wszystkich nieruchomości objętych zmianą organizacji dróg dojazdowych i wewnętrznych .

14. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1U/P do 3U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo - produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zieleń urządzona,
- 3) dla działki 764/2 dopuszcza się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo – usługową.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może 12 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) 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.
- 5) Dopuszcza się zmianę przebiegu ustalonych na rysunku planu dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich nieruchomości objętych zmianą organizacji dróg dojazdowych i wewnętrznych .

15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RUL, 2 RUL** 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 licząc od poziomu terenu 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.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RU/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i usług
- 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 licząc od poziomu terenu 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.

17. 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 jednokondygnacyjne.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1ZI do 14ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i parkingów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %.

19. Dla terenów oznaczonych symbolami od **15ZI do 18ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i parkingów,

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) usługi sportu i rekreacji bez prawa do wprowadzania zabudowy,
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
- 5) teren kontrowanej strefy ochronnej od 110 kV, ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią niską, wprowadzanie na teren przeznaczenia uzupełniającego wymaga uzyskania zgody zarządcy linii.

20. Dla terenów oznaczonych symbolami **19 ZI do 21 ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i parkingów
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %.

21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego i drogi wewnętrzne,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** 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 zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.

23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZLp, 2ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień projektowane,
- 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 zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne,
- 4) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenu.

- 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZI/US do 3 ZI/US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej, usługi sportu
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie usług sportu jako terenów otwartych boisk oraz zabudowy sportowej,
 - b) wysokość zabudowy nie może 14 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - 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) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 60° ,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RO** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sadów i ogrodów,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona,
 - 3) Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80 %.
- 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RO/ ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sadów i ogrodów i zieleni izolacyjnej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona,
 - 3) Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80 %.
- 27.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZP/US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowej i usług sportu,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizowanie usług sportu jako terenów otwartych boisk oraz zabudowy sportowej,
 - b) wysokość zabudowy nie może 14 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - 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) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 60° ,

- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- f) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

28. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowej
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) zieleni izolacyjna
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

29. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1WS do 10WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi i za zgodą zarządcy cieków .

Rozdział 8

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 18. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci kontenerów i zabudowy nie murowanej 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

§ 19. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych ustala się 30% stawkę dla całego terenu.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 21. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.