

**UCHWAŁA NR LI/372/13
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 29 listopada 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego teren położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/196/12 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego teren położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, obejmujący obszar położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, sportowo – rekreacyjne, infrastruktury technicznej i drogowej, w tym rezerwy terenu pod planowaną obwodnicę Nowej Soli, cmentarz, a także tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, rolne, lasów i wód powierzchniowych.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni 449,75 ha, którego granice określono na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, podzielony na 3 arkusze, który stanowi:
 - a) załącznik nr 1A do uchwały, obejmujący część północną obszaru objętego planem, tj. obszar w sąsiedztwie ul. Południowej i al. Wyzwolenia,
 - b) załącznik nr 1B do uchwały, obejmujący część środkową obszaru objętego planem, tj. obszar w sąsiedztwie ul. Piaskowej,
 - c) załącznik nr 1C do uchwały, obejmujący część południową obszaru objętego planem tj. obszar w sąsiedztwie ul. Łąkowej i Słonecznikowej;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, który stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, który stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, uchwalonego uchwałą nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 r.

2. Realizacja wszelkich przedsięwzięć podejmowanych na podstawie planu nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) umowne linie rozgraniczające tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia podstawowe terenów oznaczone symbolami literowymi wraz z numerami wyróżniającym je spośród innych terenów o podobnym przeznaczeniu;

- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%;
- 11) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 5. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) ciąg pieszo-jezdny - urządzenie infrastruktury drogowej, umożliwiające ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) dominanta – obiekt, lub część obiektu, hierarchicznie ważny w przestrzeni z uwagi na swoje usytuowanie, gabaryty lub walory estetyczne, odczytywany jako silny, zwracający uwagę element;
- 4) droga transportu rolnego - urządzenie infrastruktury drogowej, umożliwiające dojazd do gruntów rolnych lub leśnych;
- 5) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy i tym podobne; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków istniejących i projektowanych, mierzona po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 10) przeznaczenie zamienne - przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, dopuszczone w przypadku rezygnacji z przeznaczenia podstawowego na danym terenie, z zastrzeżeniem, iż obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla danego terenu;
- 11) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 12) cmentarz - teren przeznaczony do chowania zwłok, lokalizacji domów pogrzebowych, kaplic, kostnic, z zielenią towarzyszącą;
- 13) obsługa komunikacji - tereny parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej;
- 14) tereny sportu i rekreacji – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 15) umowne linie rozgraniczające tereny – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których dopuszcza się korektę przebiegu z tolerancją po 5 m w obie strony,

w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych, określanych szczegółowo w projektach techniczno - budowlanych dotyczących kształtowania zabudowy, przy czym tereny wydzielone w wyniku zmiany przebiegu umownych linii rozgraniczających tereny, włączone zostają odpowiednio do terenów przyległych;

- 16) usługi nieuciążliwe – tereny usług, o lokalnym zasięgu, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t; w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej, gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; z wyłączeniem działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 17) usługi obsługi pojazdów samochodowych - tereny przeznaczone pod lokalizację salonów samochodowych, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa mechaniczna i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem: stacji paliw, napraw blacharskich, lakierniczych lub wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych;
- 18) usługi publiczne - tereny usług publicznych, szczególnie z zakresu oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji;
- 19) usługi turystyki – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową;
- 20) usługi transportu – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, napraw i wynajmu pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m²;
- 21) wielkość powierzchni zabudowy – suma powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych łącznie, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 22) wysokość budynku – odległość mierzona w pionie, od poziomu terenu rodzimego przy głównym wejściu, do najwyższego punktu dachu;
- 23) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca – lokale mieszkalne pełniące funkcję uzupełniającą dla przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych - powyżej dwóch lokali;
- 25) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
- 26) zabudowa zagrodowa - tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych - powyżej dwóch lokali;
- 27) zabudowa kubaturowa – zabudowa związana z realizacją budynków, trwale związanych z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadających fundamenty i dach;
- 28) zieleń izolacyjna - tereny zieleni pełniącej funkcje izolacyjno-ochronne;
- 29) zieleń urządzona - tereny zieleni urządzonej takie jak: parki i skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Wyznacza się tereny, dla których określa się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDx;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDPj;
- 3) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZC;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 5) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDZ;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW;
- 7) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDg;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem – E;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – melioracja, oznaczone na rysunku planu symbolem – M;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem – W;
- 11) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL;
- 12) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – KS;
- 13) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem – P;
- 14) tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZD;
- 15) tereny produkcyjno - usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem – P/U;
- 16) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – R;
- 17) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U;
- 18) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – UP;
- 19) tereny usługowo - produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem – U/P;
- 20) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – US;
- 21) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – Ws;
- 22) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN;
- 23) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN/U;
- 24) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN/MR;
- 25) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MW;
- 26) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MR;
- 27) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
- 28) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP/US;
- 29) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZI;
- 30) rezerwa terenów drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDG.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) realizację jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 2) wysokość budowli – należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów, przy czym zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej;

- 3) na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią, w zakresie podpiwniczenia i poziomu parteru budynku w stosunku do poziomu terenu rodzimego, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 pkt 4 i 5;
 - 4) nakaz wykorzystania naturalnych materiałów budowlanych, takich jak: cegła klinkierowa, drewno, kamień i szkło lub innych je imitujących do realizacji elewacji budynków oraz obiektów małej architektury na granicach z terenami publicznymi w celu uzyskania frontów o wysokich walorach architektonicznych;
 - 5) nakaz zapewnienia jednorodnej formy architektonicznej zespołów garaży;
 - 6) dopuszczenie indywidualnej intensywności zabudowy dla terenów, dla których niniejszy parametr nie został ustalony, przy zachowaniu pozostałych parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 7) dopuszczenie nadbudowy oraz przebudowy części budynków, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie istniejących ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 8) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących przeznaczeniu terenu, jak dojazdy, miejsca postojowe, garaże, osłony śmietnikowe oraz inne urządzenia związane z obsługą terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
 - 9) dopuszczenie realizacji dominant:
 - a) o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości budowli, ustalonej dla danego terenu oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, gdy stanowi samodzielny obiekt,
 - b) o wysokości nie przekraczającej 15% wysokości budynku oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, w przypadku gdy stanowi część budynku;
 - 10) dopuszczenie realizacji tablic i urządzeń reklamowych, dla których obowiązują ustalenia:
 - a) nakaz lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednocionej co do wielkości i jakości, w obrębie jednorodnych przestrzeni,
 - b) zakaz realizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m², na terenach mieszkaniowych, usług sportu i rekreacji oraz terenach stanowiących przestrzenie publiczne, z uwzględnieniem § 9 pkt 1 lit. b i pkt 7 lit. i oraz § 10 ust. 2 pkt 2,
 - c) zakaz lokalizowania reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy;
 - 11) dopuszczenie realizacji ogrodzeń, dla których obowiązują ustalenia:
 - a) nakaz pozostawienie wzdłuż rowów melioracyjnych, nieogrodzonego pasa terenu o szer. min 3,0 m, na potrzeby swobodnego korzystania i wykonywania robót utrzymaniowych poprzez administratora,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
 - 12) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i większej.
- § 8. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:
- 1) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie zagospodarowanie jej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed podjęciem działalności inwestycyjnych;
 - 2) nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnymi;
 - 3) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakaz powiadomienia właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) zakaz prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 8) zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowych, rekreacyjno – wypoczynkowych, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) w ramach realizacji dróg dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie urządzeń odwodnienia powierzchniowego, za zgodą zarządcy;
- 12) zaleca się lokalizowanie elementów ochrony akustycznej w sąsiedztwie rezerw terenów 1KDG i 2KDG, po wykonaniu analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku drogi.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania wolnych od wszelkiej zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi skarp, pasów terenu o szerokości min. 5 m, niezbędnych dla wykonywania prac konserwacyjno – remontowych rowów z użyciem sprzętu mechanicznego.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), które stanowią część scalonej części wód Odra od Kanału Wschodniego do Czarnej Strugi (SO1113):
 - a) Odra od Kanału Wschodniego do Czarnej Strugi o kodzie PLRW60002115379,
 - b) Solanka o kodzie PLRW60001715369;
- 2) obszarów Natura 2000:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Odry” PLB080004,
 - b) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Nowosolska Dolina Odry PLH080014;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „21-Nowosolska Dolina Odry”;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”.

4. W granicach obszaru objętego planem występują pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, wpisane do ewidencji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp:

- 1) na terenie 6ZP,
 - a) nr 497, dąb szypułkowy/Quercus robus,
 - b) nr 498, dąb szypułkowy/Quercus robus,
 - c) nr 499, dąb szypułkowy/Quercus robus, skupienie drzew 3 szt.,
 - d) nr 501, dąb szypułkowy/Quercus robus, skupienie drzew 5 szt.,
 - e) nr 512, dąb szypułkowy/Quercus robus, skupienie drzew 4 szt.;
- 2) na terenie 2ZP/US, nr 506, jesion wyniosły/Fraxinus Excelsior.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Nowa Sól, w obszarze objętym zakresem planu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego starodrzewu oraz historycznych kompozycji zieleni,
 - b) nakazuje się dostosowanie do kulturowego charakteru obszaru formy zewnętrznej elementów reklamowych, informacyjnych i oświetlenia;
- 2) wyznacza się granicę strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia:
 - a) kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych,
 - b) eliminacja obiektów lub układów przestrzennych dysharmonizujących,
 - c) ochrona historycznych podziałów własnościowych;
- 3) wyznacza się granicę strefy „OW” - obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicą strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem położone są następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 15 (65-16/14 AZP),
 - b) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 16 (65-16/15 AZP),
 - c) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 17 (65-16/16 AZP),
 - d) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 18 (65-16/17 AZP),
 - e) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 23 (65-16/43 AZP),
 - f) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 24 (65-16/44 AZP),
 - g) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 26 (65-16/53 AZP),
 - h) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 32 (65-16/54 AZP),
 - i) Nowa Sól – Stare Żabno, nr 33 (65-16/55 AZP);
- 5) w obrębie, znajdujących się na obszarze objętym planem, chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymaga się przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obiekty, oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się ochroną konserwatorską, w tym:
 - a) cmentarz przy ul. Piaskowej,
 - b) dom przy al. Wolności 8,
 - c) domy przy ul. Cichej 2 i 4,
 - d) domy przy ul. Ciemnej 1 i 2,
 - e) dom przy ul. Gajowej 2,
 - f) domy przy ul. Czystej 1a, 6, 10, 22 i 24,
 - g) dom przy ul. Ogrodowej 2, 3, 4, 6,
 - h) dom przy ul. Jasnej 1,
 - i) domy przy ul. Krętej 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 12,
 - j) domy przy ul. Głogowskiej 3, 5, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 45, 47, 51, 53, 55, 59, 61, 63, 65, 65a, 67a, 75, 77 – 77a, 83, 85, 91, 93, 95, 97, 99, 101a - 101b, 107,
 - k) domy przy ul. Piaskowej 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 20,
 - l) domy przy ul. Południowej 2, 4, 6,

- m) domy przy ul. Walki Młodych 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12,
- n) domy przy ul. Wrocławskiej 47 – 47a, 49 – 51b, 53, 55, 59, 61a – 61d;
- 7) w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, wyszczególnionych w pkt 6, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) nakaz utrzymania niezmienionych gabarytów budynku objętego ochroną konserwatorską, łącznie z pierwotną formą dachu, przy czym dopuszcza się dobudowę do obiektu zabytkowego z uwzględnieniem jego walorów historycznych, gabarytów i proporcji podziałów na elewacjach, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii wykonawczych wykorzystujących szkło, kamień, aluminium, klinkier, drewno, tynk i podobne materiały, z wykluczeniem paneli o fakturze elewacyjnej z sidingu, blachy trapezowej lub blachy falistej,
 - b) nakaz zachowania formy zewnętrznej oraz wyglądu historycznego elewacji,
 - c) nakaz renowacji zniszczonych fragmentów budynku w formie uzupełnienia brakującego detalu, mającej na celu przywrócenie pierwotnego stanu,
 - d) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - e) nakaz zachowania historycznych podziałów w przypadku wymiany stolarki,
 - f) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia historycznego detalu architektonicznego,
 - g) zakaz ocieplania z zewnątrz elewacji obiektów posiadających detal architektoniczny,
 - h) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych, z uwzględnieniem lit. p,
 - i) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych reklam wielkogabarytowych, instalacji i urządzeń technicznych,
 - j) zakaz stosowania pokryć z blachy i blachodachówki na obiektach posiadających pokrycia z dachówki ceramicznej,
 - k) zakaz likwidacji łuków nadprożowych,
 - l) zakaz stosowania stolarki PCV w budynkach posiadających zachowaną zabytkową stolarkę drewnianą,
 - m) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych z kasetami i prowadnicami widocznymi na elewacji,
 - n) dopuszczenie przebić nowych otworów, pod warunkiem zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku,
 - o) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych z zakazem realizacji nadstawek i lukarn, o ile nie występowały w oryginalnej formie obiektu,
 - p) dopuszczenie rekonstrukcji elewacji ceglanych, charakteryzujących się dużym stopniem zniszczenia, z wykorzystaniem współczesnych technologii wykonawczych i zastosowaniem materiałów zastępczych, w tym imitacji, w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
- 8) dla obiektu lub jego części, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia określone w pkt 7 - nie obowiązują.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i zbiorczej, dróg wewnętrznych, dróg transportu rolnego, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych;
- 2) tereny zieleni urządzonej - 4ZP, 5ZP, 6ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 14ZP, 23ZP i 24ZP;
- 3) teren usług publicznych – 1UP;
- 4) tereny lasów - 1ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 13ZL, 14ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL i 21ZL.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

- 2) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji miasta;
- 3) dopuszczenie realizacji, ścieżek rowerowych wyodrębnionych lub naturalnych, miejsc postojowych, zieleni o charakterze dekoracyjnym oraz obiektów małej architektury, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - 3, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) zakaz grodzenia terenu lub działki, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych na rekreację dzieci i młodzieży;
- 3) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji miasta;
- 4) dopuszczenie realizacji, naturalnych lub wyodrębnionych ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni o charakterze dekoracyjnym oraz obiektów małej architektury, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, chodników, urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 4, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 46.

§ 11. 1. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, wyznacza się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, ustalony na podstawie odrębnych przepisów, tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, stanowiący teren między linią brzegową Odry a wałem przeciwpowodziowym;
- 2) obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 4) lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, kierując się względami bezpieczeństwa ludzi i mienia obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 2) nakaz realizacji drenaży okólnych;
- 3) nakaz realizacji izolacji zabezpieczającej fundamenty przed działaniem wody gruntowej;
- 4) nakaz wyniesienia poziomu parteru projektowanych budynków mieszkalnych min. 90 cm powyżej przyległego terenu rodzimego;
- 5) zakaz budowy obiektów podpiwniczonych.

4. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wału przeciwpowodziowego zabrania się:

- 1) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- 2) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- 3) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- 4) uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

5. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, ustala się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 800 m² dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- b) 600 m² dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- c) 1500 m² dla działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) 800 m² dla działki usługowej,
- e) 2000 m² dla działki produkcyjnej,
- f) 2 m² dla działki innej niż określone w lit. od a do e;

2) minimalne fronty działek:

- a) 16 m dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- b) 10 m dla działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- c) 30 m dla działek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) 40 m dla działki usługowej,
- e) 40 m dla działki produkcyjnej,
- f) 1 m dla działki innej niż określone w lit. od a do e;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują ustalenia:

1) wyznacza się strefę ochronną, o szerokości 5 m po obu stronach od osi napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 20 kV, dla której obowiązują ustalenia:

- a) nakaz zapewnienia dojazdu i dostępu do linii i słupów,
- b) zakaz zabudowy kubaturowej,
- c) zakaz sadzenia drzew,
- d) dopuszczenie zmiany przebiegu linii średniego napięcia,
- e) dopuszczenie realizacji linii średniego napięcia jako linii kablowych;

2) w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od terenów cmentarza 1ZC i 2ZC, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych w celu ochrony osób i mienia, zakazuje się lokalizacji nowoprojektowanych domów mieszkalnych lub ich części mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od terenów cmentarza 1ZC i 2ZC, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych w celu ochrony osób i mienia, zakazuje się lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek do realizacji dróg wewnętrznych, o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych dla danego terenu, na całym obszarze objętym planem;

2) ustala się parametry nowo wydzielonych dróg wewnętrznych:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 7 m,

b) szerokość pasa ruchu nie może być mniejsza niż:

- 2,5 m, dla dróg z dwoma pasami ruchu,

- 3,5 m, dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu;

3) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych.

2. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, dla samochodów osobowych w ilościach, co najmniej:

1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) biura, urzędy – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

3) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej;

4) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;

5) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 łóżka;

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 – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

9) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

10) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

11) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w punktach od 1 do 10, należy odpowiednio sumować.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu miejscowego, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) dopuszczenie pozyskiwania energii o mocy do 40 kW, z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem biogazowi i elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociągową – istniejącą i nowo projektowaną, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) w szczególnych przypadkach, dopuszczenie prowadzenia sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;

3) zakaz dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych;

4) dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków, ustala się:

- 1) nakaz realizacji sieci systemem grawitacyjno - tłocznym w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 3) zakaz podłączania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 8) dopuszczenie rozbudowy zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenia realizacji sieci systemem grawitacyjno - tłocznym na innych terenach po uzgodnieniu z zarządcą terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie prowadzenia 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;
- 11) dopuszczenie, warunkowo w okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, możliwości odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) dla terenów MN, MN/MR i MR: nakaz zagospodarowania na terenie działki wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg do istniejących lub projektowanych kolektorów deszczowych;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych;
- 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych po ich wstępnym podczyszczeniu.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną w rejonach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się urządzenie placyków mieszczących zestawy do selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) podstawowe źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) projektowane gazociągi lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) przyłącza będą realizowane do granicy działki budowlanej, gdzie należy umieścić skrzynkę z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą na warunkach operatora sieci;
- 4) w stosunku do gazociągów istniejących i projektowanych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie należy przewidzieć, strefę kontrolowaną o szerokości 1m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakaz wznoszenia w strefie kontrolowanej budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) dopuszczenie wykorzystania zbiorników gazu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji parkingów nad gazociągiem, za zgodą operatora sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) obowiązek stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;
- 2) dopuszczenie pozyskiwania ciepła o mocy do 40 kW, z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem biogazowi i elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się prowadzenie przewodowych linii sieci teletechnicznych w pasach dróg.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się że tereny, których sposób zagospodarowania plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **4MW**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi publiczne.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1MW:

- 4 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,
- 5 m, liczonej od pozostałych linii rozgraniczających teren,

b) 2MW:

- na linii rozgraniczającej teren drogi 3KDW,
- na granicy obszaru objętego planem,
- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny pozostałych dróg wewnętrznych,

c) 4MW:

- na granicy obszaru objętego planem,
- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej;

- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) dla terenu 1MW - parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych - 4 kondygnacje, w tym trzecia i czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 16 m, w tym wysokość do linii okapów dachu 8 m,
 - c) rodzaj dachu - mansardowy, forma dachu wzbogacona przez nadstawki, lukarny oraz inne podobne,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 45 a 80⁰,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- 2) dla terenów 2MW i 4MW - parametry budynków mieszkalnych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu 7 m,
 - c) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, lukarn, okien połaciowych oraz innych podobnych od strony zaplecza,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 40 a 45⁰,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- 3) parametry budynków usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 300 m²,
 - c) wysokość budynków – maksymalnie 9 m,
 - d) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, lukarn, okien połaciowych oraz innych podobnych,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 35 a 45⁰,
 - f) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa;
- 4) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 1, 2 i 3:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,
 - c) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 35 a 45⁰,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny;
- 5) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;
- 6) wysokość budowli – 15 m.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **3MW**, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) usługi publiczne.

2. Dla terenu 3MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, na linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej i na granicy obszaru objętego planem;

2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu.

3. Dla terenu 3MW, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynku mieszkalnego:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych – 4 kondygnacje, w tym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
- b) wysokość budynku – maksymalnie 14 m, w tym wysokość do linii okapów dachu 11 m,
- c) rodzaj dachu - spadzisty kopertowy,
- d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 35 a 45⁰,
- f) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
- g) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglonym;

2) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 1:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,
- c) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25 a 45⁰,
- e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny;

3) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;

4) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenu 3MW, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%.

5. Dla terenu 3MW, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MW** i **6MW**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) usługi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 5MW - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających teren dróg,
 - b) 6MW:
 - 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren ciągu - pieszego,
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg 2KDW i 5KDW,
 - min. 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 4KDW;
- 2) zakaz realizacji wolnostojących budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 5 kondygnacji,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 17,0 m,
 - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 2) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7MW**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie zamiennie: usługi turystyki, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3.

2. Dla terenu 7MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zakaz realizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu.

3. Dla terenu 7MW, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry budynku mieszkalnego:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza;
- 2) wysokość budynku – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m;
- 3) rodzaj dachu:
 - a) spadzisty, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych, dla dachu spadzistego,
 - b) dla przeznaczenia zamiennego dopuszcza się dach płaski;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 35 a 45⁰, dla dachu spadzistego;

- 5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, dla dachu spadzistego;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglonym, dla dachu spadzistego;
- 7) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenu 7MW, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.

5. Dla terenu 7MW, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **8MW**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) usługi publiczne.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. Dla terenu 8MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 8 m liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego pod warunkiem, iż nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej budynku lub terenu działki budowlanej.

4. Dla terenu 8MW, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych – 3 - 4 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m,
- c) rodzaj dachu – dach płaski;

2) parametry budynków usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 300 m²,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,
- d) rodzaj dachu – dach płaski;

3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 1 i 2:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 4 m,
- c) rodzaj dachu – dach płaski;

4) wysokość budowli – max. 15 m.

5. Dla terenu 8MW, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%.

6. Dla terenu 8MW, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 1MN: 7 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,
 - b) 2MN:
 - 3 m, liczonej od linii rozgraniczających teren zieleni urządzonej,
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,
 - c) 3MN, 6MN, 7MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN i 25MN - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg,
 - d) 4MN:
 - 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 12KDW,
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 13KDW,
 - e) 5MN:
 - 2 m i 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 10KDW,
 - 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 11KDW,
 - 4 i 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 12KDW,
 - f) 8MN:
 - 7 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,
 - g) 9MN - 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego i drogi wewnętrznej, za wyjątkiem narożnika, gdzie linia zabudowy przebiega po elewacji budynku,
 - h) 10MN:
 - 3 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny ciągu pieszo – jezdnego 10KDPj i drogi zbiorczej,
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo – jezdnego 12KDPj,
 - i) 11MN i 13MN:
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej,
 - 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,
 - j) 12MN - 8,0 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,
 - k) 14MN:
 - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,
 - 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,
 - l) 21MN i 22MN:
 - 2,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 23KDW,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 24KDW;

- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 35% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie realizacji na granicy budynków z przeznaczeniem pod usługi, w przypadku działek o szerokości frontów nie więcej jak 16 m, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych;
- 4) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych parterowych na granicy, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych;
- 5) nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu, który nie koliduje z realizacją przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na terenach 2MN i 4MN.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°;
- 3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla budynków o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówko podobny;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym lub brązowym, w przypadku dachów spadzistych;
- 6) wysokość budowli – max. 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki, w ewidencji gruntów oznaczonej numerem 400/1, na terenie 5MN – 90%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 550 m²,
 - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 400 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki, w ewidencji gruntów oznaczonej numerem 400/1, na terenie 5MN – 10%.

6. Dla terenów, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

7. Dla terenów, 1MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

8. Dla terenów 8MN i 9MN, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **26MN, 27MN i 28MN**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 35% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków pod usługi na granicy, w przypadku działek o szerokości frontów nie więcej jak 16 m, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych;
- 4) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych parterowych na granicy, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 6 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°;
- 3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30 a 45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla budynków o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, dla dachów spadzistych;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- 6) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;
- 7) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 800 m²,
 - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 650 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/MR i 2MN/MR, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi związane z rolnictwem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem;
- 2) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 3) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 30% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie realizacji usług związanych z rolnictwem w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 45% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie realizacji budynków usługowych na granicy działek z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 11 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 6 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°;
- 3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 300 m²;

- c) wysokość budynków usługowych i gospodarczych, np. stodoły, stajnie – maksymalna 10 m,
 - d) wysokość garaży – maksymalna 7 m,
 - e) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m²;
 - 4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, dla dachów spadzistych;
 - 5) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty lub grafitowy matowy;
 - 6) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;
 - 7) wysokość budowli – max. 15 m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla jednego budynku zagrodowego – 2000 m²,
 - b) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MR**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, dopuszczone pod warunkiem iż nie przekroczą 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
 - b) usługi związane z rolnictwem, dopuszczone pod warunkiem iż nie przekroczą 45% powierzchni całkowitej budynku lub terenu.

2. Dla terenu 1MR, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 30% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie realizacji usług związanych z rolnictwem w ramach przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczą 45% powierzchni całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie podziału terenu 1MR na maksymalnie dwie działki budowlane;
- 4) dopuszczenie realizacji budynków usługowych przy granicy działek, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych.

3. Dla terenu 1MR, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 11 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 6 m,
- c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°;

3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
- b) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 300 m²,
- c) wysokość budynków usługowych i gospodarczych, np. stodoły, stajnie – maksymalnie 10 m,
- d) wysokość garaży – maksymalna 7 m,
- e) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych mniejszy, lecz nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m²;

4) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, dla dachów spadzistych;

5) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty lub grafitowy matowy;

6) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;

7) wysokość budowli – max. 15 m.

4. Dla terenu 1MR, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

5. Dla terenu 1MR, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenu 1MR, który znajduje się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 13MN/U, 14MN/U i 16MN/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1MN/U :

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej i granicy obszaru objętego planem,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDW,

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDW,

b) 2MN/U :

- 2 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej,

- 10 m, liczonej od umownej linii rozgraniczającej rezerwę terenu pod drogę główną, z uwzględnieniem pkt 2,

c) 3MN/U:

- na granicy obszaru objętego planem oraz 5 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,

d) 4MN/ U:

- na granicy obszaru objętego planem oraz 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,

e) 5MN/U i 6MN/U:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,

- 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

f) 7MN/U:

- na linii rozgraniczającej teren drogi 12KDW,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny pozostałych dróg,

g) 8MN/U:

- na linii rozgraniczającej oraz 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,

- na linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo - jezdnego,

h) 9MN/U:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej oraz od granicy obszaru objętego planem,

i) 10MN/U:

- 1 m i 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego za wyjątkiem narożnika, gdzie linia zabudowy przebiega po elewacji budynku,

j) 11MN/U - 8,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi,

k) 13MN/U - na granicy obszaru objętego planem oraz 8 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

l) 16MN/U - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;

2) nakaz zachowania odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od umownych linii rozgraniczających rezerwy terenu pod drogę główną, czyli w przypadku korekty umownych linii rozgraniczających rezerwy terenu, z uwzględnieniem § 52 ust. 2 pkt 2, należy dokonać równocześnie korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu, zachowując odległość o której mowa w pkt 1 lit. b tiret czwarty;

3) dopuszczenie realizacji budynków usługowych przy granicy działek, z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 200 m²;
- 3) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m;
- 4) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) pomiędzy 30 a 45⁰,
 - b) na terenie 6MN/U, dopuszcza się inny kąt nachylenia połaci dachowych, w tym dach płaski, dla lukarn, nadstawek, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, wysuniętych parterowych części budynków oraz budynków o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - c) na pozostałych terenach, dopuszcza się inny kąt nachylenia połaci dachowych, lecz nie mniej niż 12^o, dla budynków o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 6) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego:
 - a) 6MN/U - matowa w kolorze ceglastym, szarym, grafitowym lub brązowym,
 - b) pozostałe tereny - matowa w kolorze ceglastym lub brązowym;
- 8) wysokość budowli – max. 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MN/U – 60%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 2) 16MN/U: maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

8. Dla terenu 10MN/U, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **12MN/U**, **15MN/U** i **17MN/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi z zakresu obsługi pojazdów samochodowych, z uwzględnieniem § 5 pkt 17.

2. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 12MN/U i 17MN/U:

- 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg,

- 8,0 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem,

b) 15MN/U - 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;

2) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wewnętrznej od strony terenu 28MN, o szerokości min. 5 m z doborem gatunkowym nie mniej niż w 30 % - roślin zimozielonych średniowysokich i wysokich, dla terenu 17MN/U.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się:

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) 12MN/U, parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,

c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25 a 45°;

3) 15MN/U, 17MN/U, parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°;

4) parametry budynków innych, niż o których mowa w pkt 2 - 3:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°;

5) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny, w przypadku dachów spadzistych;

6) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym lub brązowym, w przypadku dachów spadzistych;

7) wysokość budowli – max. 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%;

2) 15MN/U i 17MN/U: maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) usługi turystyki;
- 3) usługi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
- 2) dla terenu 4U, realizację obiektów nietrwale związanych z gruntem.

3. Dla terenów 1U, 2U i 3U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry:

- 1) budynków usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 25 a 45⁰,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych,
 - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;

2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 4U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja;
- 2) wysokość obiektów – maksymalnie 6 m;
- 3) rodzaj dachu – dowolny;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;
- 5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, gont papowy lub materiały naturalne, w przypadku dachów spadzistych;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego - dowolna;
- 7) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - a) 1U, 2U i 3U - 50 %,

b) 4U – dowolna;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) 1U, 2U i 3U - 1000 m²,

b) 4U – dowolna;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) 1U, 2U i 3U - 25 %,

b) 4U – dowolna.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu detalicznego do 2000 m² powierzchni sprzedaży;

2) przeznaczenie uzupełniające - towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu 5U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

1) 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej;

2) 8,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej.

3. Dla terenu 5U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w ust. 2, ustala się parametry:

1) budynków usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°,

e) rodzaj pokrycia dachu – dowolne, lecz dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny,

f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym, dla dachów spadzistych;

2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 5U, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.

5. Dla terenu 5U, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) rzemiosło i drobna wytwórczość,

- b) usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi z zakresu: obsługi pojazdów samochodowych, turystyki, transportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa towarzysząca.
2. W odniesieniu do obiektu objętego ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.
3. Dla terenu 6U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu, w odległości - 8,0 m, liczonej od granic obszaru objętego planem.
4. Dla terenu 6U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

1) parametry budynków usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – dowolny,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°,
 - e) rodzaj pokrycia dachu – dowolne, lecz dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym, dla dachów spadzistych;
- 2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

5. Dla terenu 6U, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 %.

6. Dla terenu 6U, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 31. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - stacja paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: obsługi pojazdów samochodowych i transportu,
- b) usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu 7U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 1) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;
- 2) 8 m, liczonej od granic obszaru objętego planem.

3. Dla terenu 7U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry:

1) budynków usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu – dowolny,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°,
- e) rodzaj pokrycia dachu – dowolne, lecz dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont lub materiał dachówkopodobny,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym, dla dachów spadzistych;

2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 7U, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%,

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 %.

5. Dla terenu 7U, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenu 7U, który znajduje się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UP**, **2UP** i **3UP**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, w tym dla terenu 1UP – organizacja imprez masowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa;

3) dla terenu 1UP: przeznaczenie zamienne - usługi nieuciążliwe.

2. W odniesieniu do obiektu objętego ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości - 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg;

2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 35% powierzchni terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, ustala się parametry:

1) dla terenu 1UP:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,

b) wysokość budynków - maksymalnie 15 m,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny, lecz dla dachów spadzistych, pomiędzy 30 a 45°,

e) rodzaj pokrycia dachu – dowolne,

f) kolorystyka pokrycia dachowego - dowolna;

2) dla terenu 2UP:

a) budynków usługowych i mieszkalnych:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

- wysokość budynków - maksymalnie 12 m,

b) budynków innych, niż o których mowa w lit. a):

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

- wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

c) rodzaj dachu – dowolny;

3) dla terenu 3UP:

a) budynków usługowych i mieszkalnych:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
- wysokość budynków - maksymalnie 12 m,

b) budynków innych, niż o których mowa w lit. a:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45⁰,

f) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,

g) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;

4) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%;

2) 1UP: maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) 1UP – 15%,

b) 2UP i 3UP – 25%.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

7. Dla terenu 1UP, który znajduje się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

8. Dla terenu 1UP, który stanowi przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 10 uchwały.

§ 33. 1. Wyznacza się **teren usługowo - produkcyjny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi nieuciążliwe,

b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające: towarzysząca zabudowa mieszkaniowa, jedynie na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 327/20.

2. Dla terenu 1U/P, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

1) na linii rozgraniczającej teren drogi 5KDg;

2) 8 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny pozostałych przyległych dróg.

3. Dla terenu 1U/P, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry:

1) budynków produkcyjnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

- c) rodzaj dachu – płaski;
- 2) budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 2 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 6 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) kąt nachylenia połączeń dachowych:
 - pomiędzy 30 a 45°,
 - dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych,
 - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
- 3) budynków innych, niż o których mowa w pkt 1 i pkt 2:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 7 m,
 - c) rodzaj dachu - dowolne, lecz nawiązujące do budynku głównego,
 - d) dla budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², dopuszcza się inny kąt nachylenia połączeń dachowych, lecz nie mniej niż 12°;
- 4) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.
4. Dla terenu 1U/P, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy produkcyjno – usługowej – 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – 40%.
5. Dla terenu 1U/P, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.
6. Dla terenu 1U/P, który znajduje się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.
7. Dla terenu 1U/P, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.
8. Dla terenu 1U/P, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.
- § 34.** 1. Wyznacza się **tereny produkcyjno – usługowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U** i **2P/U**, dla których obowiązują:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi nieuciążliwe;
 - 2) dla terenu 2P/U: przeznaczenie zamienne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości - 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów dróg.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry:

1) budynków produkcyjno - usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu - płaski;

2) dla terenu 2P/U, w przypadku realizacji przeznaczenia zamiennego:

a) budynków mieszkalnych:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
- wysokość budynków – maksymalnie 13 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,

b) budynków usługowych:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
- powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – maksymalnie 300 m²,
- wysokość budynków – maksymalnie 10 m,

c) budynków innych, niż o których mowa w lit a i b:

- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- wysokość budynków – maksymalnie 7 m,

d) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

f) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45⁰,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz innych podobnych,

h) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,

i) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;

3) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksymalnie 50%;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

3) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimalnie 2000 m²;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 35. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1P**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna.

2. Dla terenu 1P, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, z uwzględnieniem § 5 pkt 6.

3. Dla terenu 1P, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się wysokość budowli – maksymalnie 30 m.

4. Dla terenu 1P, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

5. Dla terenu 1P, który znajduje się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US** i **2US**, dla których obowiązują przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1US - 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny ciągów pieszo - jezdnych,

b) 2US:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej oraz rekreacyjnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja, dopuszcza się 2 kondygnacje, w przypadku rekreacji indywidualnej na terenie 2US;

2) wysokość obiektów – maksymalnie 6 m, a dla zabudowy rekreacji indywidualnej – maksymalnie 8 m;

3) rodzaj dachu – dowolny;

4) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, gont papowy lub materiały naturalne, w przypadku dachów spadzistych;

6) kolorystyka pokrycia dachowego - dowolna;

7) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia i ceramiki;

8) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 25%;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, a dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,4;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/US**, **2ZP/US** i **3ZP/US**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszcza się lokalizację obiektów nietrwale związanych z gruntem.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

5. Na terenie 2ZP/US występuje pomnik przyrody objęty ochroną, o którym mowa w § 8 ust.4 pkt 2.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej wraz z obiektami sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZP/US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona i usługi publiczne.

2. Dla terenu 4ZP/US, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej,

b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny ciągów pieszo – jezdnych;

2) nakaz ochrony i konserwacji istniejącego wartościowego drzewostanu.

3. Dla terenu 4ZP/US, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja;

2) wysokość budynków – maksymalnie 6 m;

3) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych;

4) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25 a 45°;

5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, gont papowy lub materiały naturalne;

6) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia i ceramiki.

4. Dla terenu 4ZP/US, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 25%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

5. Dla terenu 4ZP/US, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

6. Dla terenu 4ZP/US, który znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) zakaz nasadzenia zieleni wysokiej;

2) zakaz zabudowy kubaturowej, nie związanej z ochroną przeciwpowodziową;

3) dopuszczenie nasadzenia zieleni niskiej;

4) dopuszczenie umocnienia powierzchniowego poprzez wyłożenie nawierzchni z elementów kamiennych i betonowych;

5) dopuszczenie realizacji schodów zejściowych na dno basenu portowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **4ZP, 5ZP, 6ZP i 14ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – publiczna zieleń urządzona .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w tym na terenie 14ZP, w odległości - 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo – jezdnego;

2) nakaz ochrony i konserwacji istniejącego wartościowego drzewostanu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się parametry budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja;

2) wysokość budynków – maksymalnie 6 m;

3) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych;

4) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 25 a 45°;

5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, gont papowy lub inne materiały naturalne;

6) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym lub brązowym;

7) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia i ceramiki.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 15%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%.

5. Na terenie 6ZP występują pomniki przyrody objęte ochroną, o których mowa w § 8 ust.4 pkt 1.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 10 uchwały.

§ 41. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **7ZP, 12ZP, 13ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP i 24ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nakaz ochrony i konserwacji istniejącego wartościowego drzewostanu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego lub szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 2 lub ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych wzdłuż cieków wodnych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 3.

6. Dla terenów 23ZP i 24ZP, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 10 uchwały.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczna zieleń urządzona (park leśny);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne.

2. W odniesieniu do obiektów, na terenach 9ZP i 10ZP, objętych ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 i 8 uchwały.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,
 - b) 8 m, liczonej od granicy opracowania planu,
 - c) 10 m, liczonej od umownych linii rozgraniczających rezerwę terenu pod drogę główną, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) nakaz zachowania odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od umownych linii rozgraniczających rezerwy terenu pod drogę główną, czyli w przypadku korekty umownych linii rozgraniczających rezerwy terenu, z uwzględnieniem § 52 ust. 2 pkt 2, należy dokonać równocześnie korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu, zachowując odległość o której mowa w pkt 1 lit. c;
- 3) nakaz ochrony i konserwacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zakaz budowy garaży i budynków gospodarczych;
- 5) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, za wyjątkiem obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - c) rodzaj dachu - dowolny, lecz dla dachów spadzistych, obowiązuje symetryczny układ połaci dachowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, dla dachów spadzistych,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny, lecz dla dachów spadzistych między 30 a 45°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - dowolna;
- 2) wysokość budowli - maksymalnie 15 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 20%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) zakaz podziału na działki.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 10 uchwały.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz ukształtowania roślinnego ekranu, poprzez zastosowanie doboru gatunkowego częściowo zimozielonych średniowysokich i wysokich roślin do nasadzeń;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 75%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

6. Dla terenów o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZC** i **2ZC**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) dla terenu 1ZC:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) nakaz zabezpieczenia i odpowiedniego wyeksponowania pozostałości nagrobków historycznych;

2) dla terenu 2ZC:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 3 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny komunikacji,
- b) zakaz lokalizacji pól grzebalnych.

3. Dla terenów 2ZC, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) wysokość budynków - maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu – dowolny, lecz dla dachu spadzistego - symetryczny układ połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dowolny,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

2) wysokość budowli – max. 20 m.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 45. 1. Wyznacza się **tereny ogródków działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD** i **2ZD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ogródki działkowe – rekreacyjne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) prowadzenie ogrodnictwa, sadownictwa oraz rekreacji rodzinnej wraz z lokalizacją związanych z tymi funkcjami urządzeń i obiektów, w ramach realizowanych inwestycji, dla których nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nakaz zachowania istniejących elementów oraz ciągów zieleni wysokiej, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązuja ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 46. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL i 22ZL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – las.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) realizację zadań z zakresu gospodarki leśnej wynikających odpowiednio z planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu lub innego dokumentu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) dopuszczenie realizacji naturalnych ścieżek rowerowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego lub szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuja ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 2 lub ust. 3 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

5. Dla terenów: 1ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 13ZL, 14ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL i 21ZL, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązuja ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

6. Dla terenu 1ZL, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązuja ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 47. 1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws, 16Ws, 17Ws, 18Ws, 19Ws, 20Ws, 21Ws, 22Ws, 23Ws, 24Ws, 25Ws, 26Ws, 27Ws, 28Ws, 29Ws, 30Ws, 31Ws, 32Ws, 33Ws, 34Ws, 35Ws, 36Ws, 37Ws, 38Ws, 39Ws, 40Ws, 41Ws, 42Ws, 43Ws, 44Ws, 45Wss, 46Ws, 47Ws, 48Ws, 49Ws, 50Ws, 51Ws, 52Ws, 53Ws, 54Ws, 55Ws, 56Ws, 57Ws, 58Ws, 59Ws, 60Ws, 61Ws, 62Ws, 63Ws, 64Ws, 65Ws, 66Ws, 67Ws, 68Ws, 69Ws, 70Ws, 71Ws, 72Ws, 73Ws, 74Ws, 75Ws, 76Ws, 77Ws, 78Ws, 79Ws, 80Ws, 81Ws, 82Ws, 83Ws, 84Ws, 85Ws, 86Ws, 87Ws, 88Ws, 89Ws, 90Ws, 91Ws, 92Ws, 93Ws, 94Ws, 95Ws, 96Ws, 97Ws, 98Ws, 99Ws, 100Ws i 101Ws**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty sportu i rekreacji, w szczególności obiekty sportów wodnych;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jedynie pod warunkiem, iż nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji przejazdów mostkowych;

- 2) dopuszczenie przebudowy lub zarurowania rowów melioracyjnych, za zgodą zarządcy;
- 3) w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy zharmonizowane z otoczeniem.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego lub szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 2 lub ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R, 48R, 49R, 50R, 51R, 52R, 53R i 54R**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – rola.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) lokalizacji ogrodzeń przy drogach transportu rolnego, w pasie terenu o szerokości 3 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się wysokość budowli - maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E i 5E**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1W i 2W**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury wodociągowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – melioracje**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1M**, **2M** i **3M**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia melioracji wodnej;

2) dla terenu 1M, przeznaczenie zamienne: zieleń urządzona.

2. Dla terenu 1M, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie może przekraczać dwóch;

2) wysokość budynków – maksymalnie 10 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 52. 1. Wyznacza się **rezerwy terenów drogi publicznej klasy głównej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG** i **2KDG**, dla której obowiązują przeznaczenie podstawowe – droga główna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) minimum 30 m w liniach rozgraniczających;

2) dopuszczenie zmiany przebiegu linii rozgraniczających z tolerancją do 5 m w obie strony.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

§ 53. 1. Wyznacza się **tereny drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ**, dla których obowiązują przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, według istniejącego podziału.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

6. Dla terenu 3KDZ, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.

7. Dla terenu 3KDZ, który znajduje się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 54. 1. Wyznacza się **tereny drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD**, dla których obowiązują przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe.

2. Dla terenów 1KDD i 2KDD, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, według istniejącego podziału.

3. Dla terenów 1KDD i 2KDD, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów 1KDD i 2KDD, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów 1KDD i 2KDD, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 55. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW i 36KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 6KDW, 7KDW i 16KDW – 8 m w liniach rozgraniczających;
- 2) pozostałe tereny – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 56. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS, 4KS i 5KS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - parking dla samochodów osobowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów 3KS i 4KS, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.

§ 57. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo – jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj, 5KDPj, 6KDPj, 7KDPj, 8KDPj, 9KDPj, 10KDPj, 11KDPj, 12KDPj, 13KDPj i 14KDPj**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo – jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 4KDPj – 9,5 m w liniach rozgraniczających;
- 2) 5KDPj i 7KDPj – 6 m w liniach rozgraniczających;
- 3) 8KDPj i 9KDPj – 8 m w liniach rozgraniczających;
- 4) 11KDPj, 12KDPj i 13KDPj – min. 6 m w liniach rozgraniczających;

5) pozostałe tereny – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

6. Dla terenów 7KDPj, 8KDPj, 9KDPj, 10KDPj i 11KDPj, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 2 uchwały.

7. Dla terenów 7KDPj i 11KDPj, które znajdują się w granicach strefy sanitarnej szer. 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 13 pkt. 3 uchwały.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDx** , **2KDx** i **3KDx** , dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 10 uchwały.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDg** , **2KDg** , **3KDg** , **4KDg** , **5KDg** , **6KDg** , **7KDg** , **8KDg** , **9KDg** , **10KDg** , **11KDg**, **12KDg** , **13 KDg** , **14KDg** , **15KDg** , **16KDg** i **17KDg** , **18KDg** i **19KDg**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 60. 1. W granicach planu, dla 0,2221 ha gruntów leśnych będących własnością osób fizycznych, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze, z dnia 5 sierpnia 2013 r., znak: DW.I.7151.1.19.2013, na przeznaczenie na cele nieleśne.

2. W granicach planu, dla ok. 2,1982 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Nowa Sól, uzyskano zgodę Ministra Środowiska, z dnia 27 sierpnia 2013 r., znak: ZS – W – 2120-119-2/201, na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

3. W granicach planu, dla 0,2307 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w gospodarowaniu Marszałka Województwa Lubuskiego, uzyskano zgodę Ministra Środowiska, z dnia 2 września 2013 r., znak: DLPnpsi-6501-55/34663/13/JS, na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/372/13
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 29 listopada 2013 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

m. Nowa Sól obejmującego teren położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnionych przez Prezydenta Nowej Soli, przyjmuje się stanowisko:

Uwaga złożona została w dniu 28 października 2013 r., przez Pana Dariusza Biegańskiego, zamieszkałego w Nowej Soli przy ul. Czereśniowej 9. Uwaga dotyczy dwóch spraw.

SPRAWA PIERWSZA.

Treść uwagi: Pierwsza sprawa dotyczy przeznaczenia terenu działek nr 369/1 i 371/1 położonych w obrębie 5 przy ul. Głogowskiej w Nowej Soli, będących własnością wnoszącego uwagę, pod zabudowę mieszkaniową i usługowo – handlową o niskiej szkodliwości.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól” ww. działki znajdują się na terenie rolniczym, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej. Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie mogą być sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu miejscowego ww. działki wpisują się w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2MN/MR. Dla tego terenu ustalono przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową, ponieważ zabudowa zagrodowa posiada znamiona zabudowy jednorodzinnej. W obu przypadkach chodzi o zabudowę mieszkaniową. Należy stwierdzić, że przeznaczenie podstawowe tego terenu nie jest sprzeczne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól”. Ustalenie dla tego terenu przeznaczenia podstawowego od zabudowę usługowo – handlową o niskiej szkodliwości nie mieści się w katalogu funkcji dopuszczonych przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i byłoby z nim sprzeczne.

Dodatkowo, dla terenu 2MN/MR ustalone zostało przeznaczenie uzupełniające - pod usługi nieuciążliwe i usługi związane z rolnictwem. Przeznaczenie uzupełniające, to przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej. Przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym na określonych zasadach:

usługi nieuciążliwe, pod warunkiem iż nie przekroczą 30% pow. całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej;

usługi związane z rolnictwem, pod warunkiem iż nie przekroczą 45% pow. całkowitej budynków lub terenu działki budowlanej.

Należy stwierdzić, że zapisy planu realizują żądanie strony w zakresie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową oraz częściowo - pod zabudowę usługowo – handlową o niskiej szkodliwości. Zabudowa usługowo – handlowa o niskiej szkodliwości dopuszczona została jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. W tym zakresie uznać należy, że uwaga została uwzględniona.

Nie jest możliwa natomiast realizacja zabudowy usługowo – handlowej o niskiej szkodliwości samodzielnie na działce budowlanej, bez zabudowy mieszkaniowej i w tym zakresie uznać należy, że uwaga została nieuwzględniona.

SPRAWA DRUGA.

Treść uwagi: Druga sprawa dotyczy zezwolenia na podpiwniczanie obiektówrealizowanych na działce nr 371/1 położonej w obrębie 5 przy ul. Głogowskiej w Nowej Soli, będącej własnością wnoszącego uwagę.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego działka nr 371/1 wpisuje się w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2MN/MR, usytuowany w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią, dla którego kierując się względami bezpieczeństwa ludzi i mienia, wprowadzono m. in. zakaz budowy obiektów podpiwniczonych. Zakaz ten dotyczy nie tylko terenu 2MN/RM, ale całego obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, który stanowi ponad połowę obszaru objętego planem miejscowym. Zakaz został narzucony dla terenów potencjalnego zagrożenia powodzią w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól”. Plan miejscowy nie może naruszyć ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym przypadku niedopuszczalne jest umieszczenie w planie zapisu o dopuszczeniu podpiwniczenia obiektów realizowanych w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

Wnoszący uwagę nadmienia, iż uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Nowa Sól Nr 22/2011, z dnia 12 lipca 2011 r., znak: A.R.6730.0001.2011, o warunkach zabudowy dla działki nr 371/1 w obrębie 5 przy ul. Głogowskiej w Nowej Soli, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego podpiwniczonego, na podstawie której zakupił projekt budowlany budynku z podpiwniczeniem oraz dokonał stosownej adaptacji projektu do terenu. W postępowaniu administracyjnym, mającym na celu wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie są wiążące, zatem ustalenia studium nie muszą determinować ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji”. Zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Z przepisu art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zniweczyć skutki wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy ale tylko wówczas, gdy nie zostało na jej podstawie wydane ostateczne pozwolenie na budowę. Wnoszący uwagę nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w sprawie. Uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona negatywnie.

Na podstawie art. 39 pkt 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227, z późn. zm.), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego teren położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga oraz żaden wniosek. W związku z brakiem uwag, a w szczególności uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Nowej Soli na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/372/13
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 29 listopada 2013 r.

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

m. Nowa Sól obejmującego teren położony na wschód od ulicy Wrocławskiej i Głogowskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – jednolity tekst z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 – jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 – jednolity tekst z późn. zm.) Rada Miejska w Nowej Soli, rozstrzyga co następuje:

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych miasta, obejmują:

finansowane z budżetu miasta :

budowa dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

rozbudowa cmentarza;

finansowane z budżetu gminy przy współudziale środków pozabudżetowych, w tym funduszy Unii Europejskiej:

realizacja parkingów,

realizacja zieleni miejskiej,

realizacja terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;

finansowane przez przedsiębiorstwa energetyczne zaopatrzenie w media, podlegające regulacjom ustawy Prawo energetyczne:

rozbudowa sieci energetycznej,

rozbudowa sieci gazowej.

.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę Nowa Sól - Miasto, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu miasta. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejska w Nowej Soli;

pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;

wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.