

**UCHWAŁA Nr XIX/116/08  
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 12 czerwca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy  
Leśnej i Komuny Paryskiej w Żarach**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 7 sierpnia 2008 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 36 ust. 4, art. 40 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2</sup>), uchwały Nr XLIII/55/06 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 26 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Leśnej i Komuny Paryskiej w Żarach, po stwierdzeniu zgodności z zapisami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żar uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XXXVIII/27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Leśnej i Komuny Paryskiej w Żarach zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od północy - ul. Witosą;
- 2) od zachodu - ul. Zgorzelecką;
- 3) od południa - ul. Leśną i ul. Komuny Paryskiej;
- 4) od wschodu - ul. Kaszubską.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:10000 - część graficzna planu;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarach dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno - techniczną, zieleni i wody, uprawy polowe, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolami:
  - a) MN - zabudowę jednorodzinną,
  - b) MW - zabudowę wielorodzinną,
  - c) MU - zabudowę mieszkaniową z usługami;
- 2) zabudowę usługową, oznaczoną symbolami:
  - a) US - usługi sportu i rekreacji,
  - b) U - usługi inne;
- 3) zabudowę techniczno - produkcyjną, oznaczoną symbolem:  
P - zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 4) użytkowanie rolnicze oznaczone symbolem:

- RM - zabudowa zagrodowa;
- 5) zieleń i wody, oznaczone symbolami:
    - a) ZL - lasy,
    - b) ZP - zieleń urządzona,
    - c) ZD - ogródki działkowe,
    - d) WS - wody powierzchniowe;
  - 6) komunikację, oznaczone następującymi symbolami:
    - a) KD - drogi publiczne,
    - b) KDW - drogi wewnętrznych,
    - c) KDX - ciągi pieszo - jezdne,
    - d) KX - ciągi piesze,
    - e) KP - parkingi;
  - 4) infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolami:

W - wodociągi,  
E - elektroenergetyka,  
G - gazownictwo,  
T - telekomunikacja.

**§ 3.** 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
  - 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
    - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
    - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - i) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
    - j) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
    - a) przeznaczenie terenów,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) rozdział 5, zawierający:
    - a) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - b) przepisy przejściowe i końcowe.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
- 1) graficzne:
    - a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) strefy techniczne,
    - c) nieprzekraczalne i nakazane linie zabudowy;
  - 2) symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
  - 3) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwały - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żarach, o ile z treści zapisu

nie wynika inaczej;

- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia wymienione w § 1, 2 i 3;
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) obowiązujących liniach rozgraniczenia - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 9) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 10) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów;
- 11) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 12) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznych obrisy przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 15) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty, różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, muzea, sale koncertowe, domy wznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wznaniowych;
- 16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place miejskie, ulice, w tym także ścieżki rowerowe, pasaże handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe, wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, w szczególności te, które służą za miejsca spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska - ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 18) uciążliwość - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 - tekst jednolity z późn. zm.);
- 19) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z

- terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 20) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 21) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla daszów wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
  - 22) linii zabudowy nakazanej - należy przez to rozumieć ustalone w planie obowiązkowe usytuowanie budynków wzdłuż ulic;
  - 23) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
  - 24) substandardowej zabudowie - należy przez to rozumieć zdekapitalizowane lub dysharmonizujące z otoczeniem obiekty;
  - 25) strefie technicznej - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
    - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o której szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    - b) pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

**§ 5.** Określone w § 3 ust. 1 pkt 2 przeznaczenia terenów wg rodzaju użytkowania, obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 7;
- 2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 8;
- 3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu, który jest określony na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi linią ciągłą;
- 4) przebieg obowiązujących linii rozgraniczających, który może być zmieniony tylko w trybie zmiany planu miejscowego;
- 5) teren położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, który można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;
- 6) przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń, które określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) oznaczenia symbolami literowymi, dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które przyjęto zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, które są liniami ustalającymi granice lokalizacji obiektów kubaturowych na danym terenie.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem**

**§ 6.** 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale 4

oraz w ustaleniach zawartych w pozostałych zapisach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Odnoszą się one do wszelkich działań budowlanych, tj. realizacji nowych obiektów, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez
  - a) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic - koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości i itp.,
  - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej - trawniki, zieleni niskiej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane,
  - c) na działkach, dla których nie określono linii zabudowy budynki sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacielenia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych,
  - d) w terenach sąsiadujących z terenami lasów minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 12.0m;
- 2) budynki realizować z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) jedność wizualna kształtu, koloru, kompozycji i detalu fasady budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic,
  - b) nawiązanie rytmem otworów w lokalach usługowych, w tym witryn sklepowych, do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - c) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia naturalnego i drewna;
- 3) dopuszcza się stosowanie technologii innowacyjnych np. domy drewniane KRONOPOL;
- 4) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:
  - utwardzonego wjazdu na teren działki,
  - dojścia do budynku,
  - zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
  - miejsc do parkowania,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zieleni dekoracyjnej i elementy małej architektury.
3. Zakazuje się stosowania:
  - a) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i rzemieślniczą oraz budynków infrastruktury technicznej,
  - b) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo - usługowej,
  - c) znaków informacji wizualnej w miejscach w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.
4. Dopuszcza się stosowanie:
  - a) kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm,
  - b) krat lub żaluzji zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe oraz markiz - z zastrzeżeniem jedności wizualnej - pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
  - c) ogrodzeń działek budowlanych, widocznych od strony ulic lub innych przestrzeni publicznych, pod warunkiem dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych nawiązujących do cech architektury budynków, z wyłączeniem stosowania prefabrykatów betonowych,
  - d) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:
    - umieszczania w strefie frontowej budynków - na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi oraz dostosowania wymiarami do gabarytów budynków i detali architektonicznych,
    - nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczania poza obrys budynku.

**§ 8.** 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska:

1) zakazuje się:

- a) wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych, w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację inwestycji wskazanych, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska,
- b) modernizację i przebudowę istniejących obiektów wskazanych w zapisach ww. ustawy, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem - nakazuje się:

- a) spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń,
- b) stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki.

4. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

- a) właściwe zagospodarowanie terenu oraz gromadzenie wód opadowych, mające na celu minimalizowanie przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją,
- b) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy,
- c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,
- d) gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, wg odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;

2) dopuszcza się - wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem - nakazuje się:

- a) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów,
- b) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się:

- a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
- b) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury

- technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w zapisach ww. ustawy,
- c) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń, zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
  - 2) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

**§ 9. 1.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2. Nakazuje się:

- 1) objąć ochroną obiekty zabytkowe, posiadające znaczące walory kulturowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, na zasadach określonych w rozdziale 3;
- 2) osobom, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
  - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Żary,
  - d) Burmistrz Miasta Żary jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie.

**§ 10.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:
  - a) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów i pochylnie,
  - b) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo - jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym, z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów:
  - a) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych, w celu wzbogacenia kompozycji przestrzennej wnętrz urbanistycznych,
  - b) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i koszy na śmieci;
- 3) dopuszcza się zagospodarowania terenu, w tym chodników, posadzek placów, ulic, wydzielonych ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, pod warunkiem zastosowania form o charakterze nawiązującym do tradycji miejsca, w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych.

**§ 11. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu, odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów, obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności - ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) min. 800m<sup>2</sup> - pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,
  - b) min. 500m<sup>2</sup> - pod realizację projektowanej zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszcza się odstępstwa na terenach zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z ustaleniem niniejszego punktu;
- 3) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych, powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, a szerokość ich nie powinna być mniejsza niż 20m - z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
- 4) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:
  - a) zgodność z funkcją określoną w planie,
  - b) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące (lub uzyskanie zapewnienia zarządcy sieci o

- możliwościach uzbrojenia w sieci) warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,
- c) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;
- 5) nie przewiduje się scaleń i podziałów działek.

**§ 12.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych należy uwzględnić odpowiednio:

- a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,
  - b) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań,
  - c) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych,
  - d) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno - inżynierskie terenu.
4. Układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem tworzą drogi publiczne:
- 1) przebiegające wzdłuż granic terenu:
    - a) północnej - ul. Witosa, Tatrzańska i Słowiańska,
    - b) północno - zachodniej - ul. Okrzei i ul. Fabryczna,
    - c) zachodniej - ul. Zgorzelecka,
    - d) południowej - ul. Leśna, ul. Komuny Paryskiej,
    - e) wschodniej - ul. Kaszubska;
  - 2) obsługujące zachodnią część terenu:
    - a) nowoprojektowana ulica łącząca ulicę Leśną z ulicą Witosa oznaczona symbolem KD2,
    - b) ulica Różana łącząca ul. Komuny Paryskiej z ulicą KD2 oznaczona symbolem KD4,
    - c) nowoprojektowana ulica stanowiąca przedłużenie ulicy Różanej łącząca ulicę KD2 z ul. Leśną oznaczona symbolem KD4;
  - 3) obsługujące wschodnią część terenu:
    - a) część ulicy Świętego Brata Alberta oznaczona symbolem KD9,
    - b) ul. Huculska,
    - c) nowoprojektowana ulica dojazdowa łącząca ulicę Leśną z ulicą Kaszubską oznaczona symbolem KD5;
  - 4) uzupełniające układ drogi wewnętrzne istniejące i nowoprojektowane umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych;
  - 5) odrębny układ tworzą ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni i ścieżki rowerowe poza terenami zainwestowania z możliwością wydzielania pasów dla pieszych;
  - 6) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 należy: zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu, w tym na terenach dróg i zieleni, przy czym:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować pasy robocze, o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej



architektury;

3) dopuszcza się:

a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci - o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej pod warunkiem:

a) zagwarantowania, w pierwszym rzędzie, docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo - komunalnych,

b) rozbudowy sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów,

c) ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjętą zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

2) nakazuje się utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;

3) dopuszcza się użytkowanie studni dla celów technologicznych i p.poż. pod warunkiem zbadania ich przydatności.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej - ściekami:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,

b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) podczyszczanie w miejscu wytwarzania, w przypadku ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

3) dopuszcza się:

a) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, możliwość lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków,

b) przebieg sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,

c) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych, przemysłowych i grzewczych - z istniejącej lub rozbudowanej sieci;

2) nakazuje się:

a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,

b) stosowanie dla sieci, stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;

2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi;

3) dopuszcza się:

a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora,

b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, w szczególnych przypadkach, liniami napowietrznymi,

c) w sytuacji kolizji projektowanego zainwestowania z istniejącymi napowietrznymi liniami energetycznymi - kablowanie tych linii.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza, sukcesywną likwidację lokalnych, małych i niskosprawnych kotłowni węglowych;
- 2) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach w zakładach pracy, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej i/lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych stacji i urządzeń nadawczych oraz centrali telekomunikacyjnych - w odległości mniejszej niż 60m od granic terenów mieszkaniowych, szkolnych, służby zdrowia i mieszkalnictwa zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji, stacji bazowych telefonii komórkowej w tym takich, dla których wymagane jest lub może być wymagana sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych na terenach zielonych i przemysłowych, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, z zachowaniem wszystkich wymogów formalno - prawnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się:
  - a) segregację odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i poddanie unieszkodliwianiu odpadów medycznych,
  - b) wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania i utylizacji odpadów, np. skup złomu;
- 3) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

**§ 14.** 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu, przy czym obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

3. Nakazuje się likwidację dopuszczonego tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Dopuszcza się realizację - nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

**§ 15.** Ustala się obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, w ramach których:

- 1) występuje konieczność przekształcenia istniejącej zabudowy i zwiększenia udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości;
- 2) każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale 4 tekstu planu;
- 3) przepis pkt 2 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

### **Rozdział 3**

**Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** 1. Ustala się zasady dotyczące ciągów alei.

2. Nakazuje się ochronę i zachowanie istniejących ciągów alei.

3. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei, na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych:

1) nakazuje się przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei:

a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem, a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika, w zależności od możliwości wynikających z szerokości w liniach rozgraniczających drogi,

b) realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew,

c) rezerwować tereny wzdłuż alei, na lokalizację ścieżek rowerowych;

2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej lokalizowanie:

a) ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych.

4. Na terenie objętym planem znajdują się 4 pomniki przyrody, wpisane do rejestru pomników.

Lp.	Nr rejestru wojewódzkiego	Nazwa obiektu chronionego	Opis	Lokalizacja
1.	599	platan klonolistny	obwód 238.0cm., wys. 25.0m., wiek 130 lat	ul. Witosa
2.	870	klon pospolity	obwód 241	szkoła przy ul. Witosa
3.	899	dąb szypułkowy	obwód 415	szkoła przy ul. Witosa
4.	900	buk pospolity	obwód 317	szkoła przy ul. Witosa
5.	901	wiąz górski	obwód 340	szkoła przy ul. Witosa

5. Nakazuje się ochronę starodrzewia, polegającą na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych, mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność chronionego starodrzewia, w rejonie wyżej wymienionego stanowiska, (w odległości wynoszącej około 1,5 wysokości chronionego starodrzewia).

**§ 17.** 1. Ustala się zasady dotyczące obiektów zabytkowych.

2. Wykaz obiektów objętych rejestrem zabytków zamieszczono w tabeli poniżej:

Lp.	Obiekt	Adres	Numer	Data	Numer decyzji
1.	Zespół budynków dawnej fabryki włókienniczej Stillera	ul. Kaszubska 41	L-160/A	31 grudnia 2004r.	LWKZ 440/182-6/04

3. Nakazuje się, dla wymienionych w powyższej tabeli obiektów zabytkowych:

1) utrzymanie ich w jak najlepszym stanie technicznym i estetycznym;

2) przeprowadzenie badań stratygraficznych, w przypadku remontu elewacji, w celu utrzymania kolorystyki i detalu elewacji, zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów;

3) stosowanie na elewacjach farb i tynków na spoiwach mineralnych;

4) przekształcenia funkcji prowadzić na podstawie badań architektoniczno - konserwatorskich i przekazów ikonograficznych, przy czym należy:

a) zachować układ funkcjonalny wewnątrz w szczególności sieni przelotowych, klatek schodowych, pomieszczeń o charakterze reprezentacyjnym,

- b) zachować wyposażenie wnętrz, w szczególności stolarkę okien i drzwi, pieców, schodów i kominków,
- c) zachować detale wnętrz, w tym sztukaterie, polichromie i klamki,
- d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, projektować tylko po uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków.

4. Ustala się, że pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- 5) dokonywanie podziału zabytku nieruchomości wpisanego do rejestru;
- 6) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 7) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;
- 8) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

5. Wykaz obiektów objętych ewidencją zabytków zamieszczono w tabeli poniżej:

Lp.	Obiekt	Adres	Data powstania
1.	Willa	ul. Brata Alberta 3	1924 mur.
2.	Dom	ul. Komuny Paryskiej 2	mur., k. XIX w.
3.	Willa	ul. Okrzei 106	mur., pocz. XX w.
4.	Kamienica	ul. Witosa 15	10-20-te lata XX w. mur.
5.	Willa	ul. Witosa 25	mur., lata 20-te XX w.
6.	Dom	ul. Witosa 43	mur., k. XIX w.
7.	Dom	ul. Witosa 51	mur., k. XIX w.
6.	Dom	ul. Zgorzelecka 2	mur., 2 poł. k. XIX w.

6. Dla wyżej wymienionych obiektów zabytkowych:

- 1) zaleca się przy remontach elewacji odtworzenie pierwotnego (historycznego) wykończenia elewacji (kolorystyka, faktura tynków, detal architektoniczny, inne zdobienia);
- 2) nakazuje się przy uporządkowaniu elewacji, usunięcie lub dostosowanie do kolorystyki elewacji elementów szpecących elewację jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wymianę stolarki okiennej w budynkach zabytkowych, pod warunkiem, że nowe okna będą odtwarzać wygląd okien historycznych,
  - b) docieplenie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego pod po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków,
  - c) wymianę pokrycia dachowego, pod warunkiem nawiązania do istniejącego;
- 4) zakazuje się:
  - a) rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne,
  - b) zewnętrznego ocieplenia w przypadku elewacji o bogatym wystroju architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową,
  - c) stosowania blachy falistej, dachówkopodobnej, paneli pcv etc.

**§ 18. 1.** Ustala się strefy techniczne.

2. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień

lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody właściciela sieci technicznych.

3. W obszarach ograniczonego użytkowania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV wynoszącym 10.0m (po 5.0m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych;
- 3) z chwilą skablowania linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać obszar ograniczonego użytkowania.

## **Rozdział 4**

### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MW1.

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługowa w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.

2. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;

2) nakazuje się:

- a) organizację miejsc pod place zabaw dla dzieci,
- b) organizację placów gospodarczych, w tym na pojemniki na odpady stałe,
- c) realizację zieleni rekreacyjnej;

3) zakazuje się:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk,
- b) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;

4) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
- b) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z pozostałymi warunkami niniejszej uchwały,
- c) modernizację lub wyburzenie budynków z wyłączeniem obiektów zabytkowych,
- d) lokalizację elementów małej architektury,
- e) lokalizację ogrodów na dachach budynków,
- f) budowę zespołów garażowych z lokalizacją na granicy działek (z wyłączeniem dróg),
- g) realizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
- h) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- a) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na

przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 12.0m do 20.0m,

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej od 4 do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 20.0m,
- garaży: 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m;

2) w zakresie geometrii dachu: rozwiązania indywidualne.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone w planie symbolem MW2.

2. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługowa w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;

2) nakazuje się:

- a) organizację miejsc pod place zabaw dla dzieci,
- b) organizację placów gospodarczych, w tym na pojemniki na odpady stałe,
- c) realizację zieleni rekreacyjnej;

3) zakazuje się: budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk;

4) dopuszcza się:

- a) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
- b) realizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
- c) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się, dla zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 12.0m do 20.0m, dopuszcza się zwiększenie parametru, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku,
- b) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej od 4 do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 20.0m,
  - garaży: 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m;

2) w zakresie geometrii dachu: rozwiązania indywidualne.

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN

1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną typu mały dom mieszkalny do 4 mieszkań, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie

przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy:

- wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
- prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
  - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
  - b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- 2) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
  - b) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
  - c) modernizację lub wyburzenie budynków z wyłączeniem obiektów zabytkowych,
  - d) budowę zespołów garażowych z lokalizacją na granicy działek (z wyłączeniem dróg),
  - e) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
  - f) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków,
  - g) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy z przeznaczeniem na pobyt ludzi.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
    - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) program parkingowy i garażowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
      - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
    - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
    - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zieleni,
  - b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 18.0m,
  - c) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0m,

- d) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°;
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
  - w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci w przedziale takim, jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,
  - stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN

2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów.

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną typu mały dom mieszkalny do 4 mieszkań, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu, pod warunkiem, gdy:
    - wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
    - prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
  - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza, prowadzona, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

- a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
- b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zielen,
- b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 18.0m,
- c) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej - dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,



- gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m,
- d) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°,
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
  - w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci w przedziale takim, jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,
  - stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN

3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługowa w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.,
  - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby działalność usługowa, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stwarzała uciążliwości dla otoczenia (usługi nieuciążliwe).

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
    - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zieleni,
- b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej nie większej niż 12.0m,
- c) wysokość zabudowy: dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- d) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°,
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
  - stosowanie dachów płaskich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej,

c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN 4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługowa w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.,
  - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby działalność usługowa, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stwarzała uciążliwości dla otoczenia (usługi nieuciążliwe).

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
    - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
- 3) zakazuje się budowy betonowych ogrodzeń, łącznie z ogrodzeniem zewnętrznym terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy:

- a) stosowanie technologii innowacyjnej "domy drewniane KRONOPOL",
- b) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zieleni,
- c) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej nie większej niż 12.0m,
- d) wysokość zabudowy: dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10.0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- e) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°,
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
  - stosowanie dachów płaskich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową z usługami z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że:
    - wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w tym w

- zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
- prowadzona działalność gospodarcza nie zalicza się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

- b) mieszkalnictwo zbiorowe (np. hotel, pensjonat, motel itp.),
- b) ogrody przydomowe.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
  - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
  - b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
  - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
  - c) realizację zabudowy w formie jednej bryły lub oddzielnych budynków.

### 4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojazdów i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
  - 1) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
  - 2) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej 10,0m do 18,0m, dla obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 12,0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0m;
  - 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się - stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

### 6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny usługowe związane z handlem i aktywnością gospodarczą oznaczone na rysunku planu symbolem U1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - obiekty handlu detalicznego, gastronomia i usługi rzemieślnicze wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi administracji i kultury, a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia,
  - b) lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
  - c) myjnie samochodowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
  - b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie stanowi przedsięwzięcia, dla którego na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
  - c) prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
  - b) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
  - c) modernizację lub wyburzenie budynków z wyłączeniem obiektów zabytkowych,
  - d) do całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowej;

3) zakazuje się: lokalizacji garaży wolnostojących.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 70%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
    - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, dla zabudowy odbudowywanej:
  - a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia,
  - b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 13.0m,
  - c) wysokość zabudowy:
    - usługowej - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16.0m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- gospodarczej - nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m,
- d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
  - stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

**§ 27. 1.** Wyznacza się tereny usługowe związane z handlem i aktywnością gospodarczą oznaczone na rysunku planu symbolem U2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> gastronomia i usługi rzemieślnicze wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi administracji i kultury, a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia,
  - b) zabudowa mieszkaniowa lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
  - c) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego (hotel, motel).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
  - b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie stanowi przedsięwzięcia dla którego na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
  - c) prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;
- 3) dopuszcza się budowę garaży wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 70%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nakazane i nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
    - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, dla zabudowy:
  - a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie do istniejącego otoczenia,
  - b) szerokość elewacji frontowej - rozwiązania indywidualne,
  - c) wysokość zabudowy:
    - dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16.0m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m,
  - d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 28.** 1. Wyznacza się tereny usługowe związane z oświatą oznaczone na rysunku planu symbolem U3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa związana z oświatą, nauką i edukacją: publiczna i niepubliczna, szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, warsztaty, ośrodki dydaktyczno - szkoleniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi administracji, kultury, zdrowia, bursy, internaty, lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowane z budynkami funkcji podstawowej,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - indywidualnie,
- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko na każde 50.0m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
- d) kompleksowe zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) zakazuje się: budowy nowych garaży i wolnostojących obiektów gospodarczych lub pomocniczych;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów, zgodnie z warunkami niniejszej uchwały,
- b) lokalizowanie funkcji handlu i gastronomii w formie zintegrowanej z obiektami podstawowymi i dopuszczonymi,
- c) zmianę całkowitą lub częściową podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowej,
- d) lokalizowanie funkcji sportowej i rekreacyjnej, zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym boiska, bieżnie, trybuny, wraz z elementami małej architektury,
- e) lokalizowanie zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym,
- f) lokalizację dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w formie wydzielonych działek,
- g) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy - indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do charakteru funkcji;
- 2) geometria dachu: kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

**§ 29.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej związanej z kultem religijnym oznaczony na rysunku planu symbolem U4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę typu: kościoły, kaplice, budynki parafialne, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usług kultury, oświaty i rekreacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) dopuszcza się: rozbudowę istniejącego obiektu.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy: co najmniej 20 miejsc postojowych w promieniu do 100,0m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdu przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej:
  - 1) gabaryty - indywidualne, oryginalne rozwiązania, dostosowanie proporcji do istniejącej zabudowy;
  - 2) wysokość zabudowy: nie wyższa niż istniejąca zabudowa;
  - 3) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kształtowanie dachu w dostosowaniu do cech otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej.

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny usługowe związane z opieką społeczną oznaczone na rysunku planu symbolem U5.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - placówki opieki społecznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty usług zdrowia, w tym gabinety lekarskie, przychodnie, laboratoria, administracji, usługi różne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
  - b) usługi niepubliczne oświaty, ośrodki szkoleniowe, lokale handlu detalicznego, zintegrowane z obiektami o funkcji podstawowej,
  - c) lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowanego z obiektem kubaturowym przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 40%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) program parkingowy i garażowy: nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej;
- 2) nakazuje się: dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji garaży wolnostojących,
  - b) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych,
  - c) lokalizacji działalności oraz usług, powodujących uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi, nie dopuszczonych na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 4) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
  - b) rozbudowę i nadbudowę obiektów,
  - c) realizację funkcji i zieleni rekreacyjnej, zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - d) realizację dojść i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w formie wydzielonych działek,
  - e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się gabaryty zabudowy: 2 kondygnacje ale wysokość nie wyższa niż 10.0m;

- 2) geometria dachu: dachy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

**§ 31.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją, oznaczone na rysunku planu symbolem US.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe takie jak: boiska sportowe, korty, lodowiska itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) funkcje związane z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych,
    - b) zieleni urządzonej.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dwa miejsca postojowe dla autobusów przypadające na 200 użytkowników,
    - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się dla zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę,
- b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacje i nie wyższa niż 8.0m,
- c) geometria dachu: dachy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) zieleni urządzonej.

**§ 32.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem P.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę produkcyjną, pod magazyny, składy, handel hurtowy i rzemiosło produkcyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi i z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi handlu, administracji, transportu, łączności,
  - b) stacje paliw i stacje obsługi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki,
  - b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu, do którego posiada się prawo dysponowania,



- c) aby działalności produkcyjna prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności, jeśli mógłby on obniżyć jakość środowiska zamieszkania;
- 2) dopuszcza się:
- a) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
  - b) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
  - c) wyburzenie budynków z wyłączeniem obiektów zabytkowych,
  - d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na usługową,
  - e) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 70%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15 - 25 na 100 osób zatrudnionych) i wynikające z przyjętej technologii produkcji,
    - realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk,
  - e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
  - b) ogrodzeń trwałych,
  - c) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia,
  - b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków o tej samej funkcji, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku takiej zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 50.0m, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów szerszych,
  - c) wysokość zabudowy - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 17.0m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych,
  - d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się - stosowanie dachów płaskich.

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone w planie symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: lasy i tereny dolesień;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji,
    - c) lokalizacja dojeżdż pieszych i dojazdów niewydzielonych w planie (wyłącznie po drogach leśnych).
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem

dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu, (przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu);

- 2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

**§ 34.** 1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone w planie symbolem ZP1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - parki, skwery, zieleńce;
- 2) dopuszczalne:
  - a) place gier i zabaw i terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe,
  - b) tereny wypoczynku dla ludzi starszych,
  - c) budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno - socjalne przy terenach rekreacyjno - sportowych o powierzchni do 30m<sup>2</sup>,
  - d) ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 80%,
  - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki, gazu, wody wraz z dojazdami),
  - b) niezbędnych dojazdów do obsługi działek przyległych do terenów zielonych.

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej funkcji zgodnej z planem:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym miejsc postojowych.

**§ 35.** 1. Wyznacza się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - park;
- 2) dopuszczalne:
  - a) tereny wypoczynku dla ludzi starszych,
  - b) zieleń ozdobna, ścieżki piesze, elementy małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%,
  - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie - urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki, gazu, wody wraz z dojazdami).

**§ 36.** 1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem ZD.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - ogródki działkowe z zabudową rekreacyjną i gospodarczą;
  - 2) dopuszczalne - małe obiekty usługowe, urządzenia sportowo - rekreacyjne, place zabaw.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) niewydzielonych w planie dojazdów i parkingów związanych z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu wskaźnika 20 miejsc postojowych na 100 działek.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7,0m;
  - 2) geometria dachu: d wielospadowe o kącie nachylenia 22° - 40°.
4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 37.** 1. Wyznacza się teren użytkowany rolniczo oznaczony na rysunku planu symbolami RM.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne:
  - a) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne,
  - b) szklarnie,
  - c) obiekty hodowlane,
  - d) składy i magazyny,
  - e) urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby działalność, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci: wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się:
    - a) minimalna wielkość działki 0.30ha,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej w ramach terenu działki - nie więcej niż 30%,
    - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%,
    - d) dojazd na teren wydzieloną drogą KDW,
    - e) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
    - f) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
    - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
    - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niższej wysokości zabudowy;
  - 2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 8.0m;
  - 3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.
6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) urządzeń sportu i rekreacji.

- § 38.** 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS.  
2. Ustala się przeznaczenie terenów - cieków wodnych i stawów.  
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się:  
a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,  
b) realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.  
4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 39.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

- a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KD, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5m; dopuszcza się:
- c) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- d) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej,
- e) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

- a) KD1 - (ul. Fabryczna) droga publiczna klasy (Z) zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających min. 25.0m,
- b) KD2 - (ul. Tatrzańska - nowoprojektowana), droga publiczna klasy (Z) zbiorcza (nowoprojektowana), szerokość w liniach rozgraniczających min. 20.0m,
- c) KD3 - (Słowiańska), droga publiczna klasy (L) lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 16.0m,
- d) KD4 - (ul. Leśna), (ul. Okrzei - nowoprojektowana), droga publiczna klasy (L) lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 15.0m,
- e) KD5 - nowoprojektowana droga publiczna klasy (L) lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 14.0m,
- f) KD6 - (ul. Huculska) droga publiczna klasy (L) lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 13.0m,
- g) KD7 - (ul. Huculska, ul. Zgorzelicka) droga klasy (L) lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 12.0m,
- h) KD8 - (ul. Kaszubska, ul. Witosza) droga publiczna klasy (D) dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających min. 11.0m,
- i) KD9 - (ul. Komuny Paryskiej, ul. Św. Brata Alberta) droga publiczna klasy (D) dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10.0m,
- j) KD10 - droga publiczna klasy (D) dojazdowa (nowoprojektowana), szerokość w liniach rozgraniczających min. 9.0m;

2) dopuszcza się utrzymanie szerokości, w liniach rozgraniczających dróg, określonej wyznaczonymi historycznie liniami zabudowy.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 40.** 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się:
  - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
    - a) KDW1 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 15.0m,
    - b) KDW2 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10.0m,
    - c) KDW3 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 9.0m,
    - d) KDW4 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 8.0m,
    - e) KDW5 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 7.0m,
    - f) KDW6 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.50m,
    - g) KDW7 - droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.0m;
  - 2) nakazuje się lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.
4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 41. 1.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDX.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg wraz z zagwarantowaniem dojazdu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg, zachowanie, uzupełnianie i realizację zieleni takiej, jak aleje i szpalery, elementów małej architektury i tablic reklamowych.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
    - a) KDX1 - ciąg pieszo - jezdny szerokość w liniach rozgraniczających min. 5.0m,
    - b) KDX2 - ciąg pieszo - jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających min. 4.0m;
  - 2) dopuszcza się - stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.
4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**§ 42. 1.** Wyznacza się tereny komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem KX1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: place i ścieżki piesze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) szpalery drzew, zakrzewienia, zieleń ozdobna,
  - c) ścieżki rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
  - 1) nakazuje się - zachowanie szerokości ciągu w liniach rozgraniczonych min. 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;

- 2) dopuszcza się - stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

**§ 43.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolami KX2, KX3, KX4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ścieżki piesze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zieleni i obiekty małej architektury,
  - b) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
  - 1) nakazuje się - zachowanie szerokości ciągu w liniach rozgraniczonych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały:
    - KX2 - 6.0m,
    - KX3 - 5.0m,
    - KX4 - 4.0m;
  - 2) dopuszcza się - stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

**§ 44.** 1. Wyznacza się tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - parkingi;
- 2) dopuszczalne - zieleni urządzoną i place publiczne.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
  - 1) ustala się:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 90%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
    - b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
4. Zasady tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się do czasu realizacji nowej funkcji zgodnej z planem:
  - 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
  - 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
    - a) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości,
    - b) parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

**§ 45.** 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami W:

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - wieżowy zbiornik wodociągowy, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w wodę.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, zachowanie architektury obiektu.

**§ 46.** 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami E:

4. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na

którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

**§ 47.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo w zakresie sieci gazowej, oznaczony na planie symbolem G.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - stacja redukcyjna 2-go stopnia;
- 2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

**§ 48.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - telekomunikacji w zakresie sieci telekomunikacyjnej, oznaczony na planie symbolem T.

2. Ustala się przeznaczenie terenów - podstawowe - wszelkie urządzenia towarzyszące sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 49.** Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U;
- 2) 30% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem P;
- 3) dla pozostałych terenów nieruchomości stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi - 5%.

**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

**§ 51.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP miasta Żary.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 z 2007r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127 poz. 880.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. LEŚNEJ I KOMUNY PARYSKIEJ W ŻARACH**

(grafikę pominięto)

## **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Leśnej i Komuny Paryskiej w Żarach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Żarach rozstrzyga wniesione uwagi w sposób następujący:

Zgłaszający uwagi - Maria Czakałto i Tadeusz Czakałto

ul. Zgorzelecka 4a, 68-200 Żary

- pismo z 12 maja 2008r.

Treść uwagi - Uważają, że przebieg projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD2 łączącej ul. Fabryczną z ul. Leśną nie jest prosty, lecz z załamaniem, co stanowi zagrożenie dla ruchu drogowego. Drogię wytyczono przez środek działki Nr 216/4 na co nie wyrażają zgody.

Wnoszą o przeznaczenie działki Nr 838 pod budownictwo mieszkaniowe. Ich zdaniem teren ten posiada dobre warunki budowlane. W wyniku uchwalenia miejscowego planu poniosą straty finansowe w tym, dotacje "unijne".

Nie zgadzają się na sprzedaż gruntu, a ewentualna jego zamiana może mieć miejsce jedynie w stosunku 1 do 1.4

Rozstrzygnięcie - Uwagi nieuwzględniono

Uzasadnienie - Projektowaną drogę łączącą ul. Fabryczną z ul. Leśną wytyczono z bardzo niewielkimi załamaniem w całkowitej zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi, co zapewni płynne i bezpieczne poruszanie się pojazdów samochodowych.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wykorzystano dokumentację fizjograficzną miasta Żary sporządzoną przez Geoprojekt Wrocław w 1989r. i ekofizjografię miasta Żary sporządzoną przez "AQUAGEO" z Raculi w 2005r.

Według tych opracowań teren działki Nr 838 posiada mało korzystne warunki do posadowienia obiektów, co spowodowało, że została przeznaczona na zieleń parkową oraz w części pod drogę.

Kwestie finansowe oraz zasady zamiany gruntów nie są przedmiotem rozstrzygnięć planu miejscowego.

Zgłaszający uwagi - Leszek Chmielewski

ul. Zgorzelecka 2b, 68-200 Żary

- pismo z 16 maja 2008r.

Treść uwagi - Wnosi zastrzeżenia do przebiegu projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD2, łączącej ul. Fabryczną z ul. Leśną przez teren działki Nr 316/2. Nie zgadza się na sprzedaż gruntu, a jedynie na jego zamianę.

Rozstrzygnięcie - Uwagi nieuwzględniono

Uzasadnienie - Nie jest możliwa zmiana trasy tej drogi, która w sieci ulicznej tego obszaru stanowi element podstawowy. Pozwala na dogodne przemieszczanie się pojazdów w różne fragmenty miasta oraz organizuje ruch na projektowanym osiedlu.

Kwestie finansowe oraz zasady zamiany gruntów nie są przedmiotem rozstrzygnięć planu miejscowego.

## **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:

- 1) drogi gminne KD - przewiduje się budowę lub remont sukcesywnie w miarę potrzeb;
- 2) zaopatrzenie w wodę - realizacja sukcesywnie w miarę potrzeb;
- 3) odprowadzenie ścieków i wód odpadowych - realizacja sukcesywnie w miarę potrzeb;
- 4) etap przygotowawczy w zakresie wykonania projektów, podziałów, projektów wykonalności wraz z



projektami technicznymi infrastruktury - realizacja w latach 2008 - 2010.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg planu rozwoju lokalnego miasta Żary i obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w § 3. oraz przyjętej Strategii Rozwoju Społeczno - Gospodarczego m. Żary 2003 - 2012.

- 1) § 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków: środków pomocowych;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.