

**UCHWAŁA Nr XXX/101/09
RADY MIASTA ŻARY**

z dnia 18 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żary dla terenu przy ulicach Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego

(Gorzów Wielkopolski, dnia 7 sierpnia 2009 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²) uchwały Nr XV/226/07 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żary dla terenu przy ul. Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego, po stwierdzeniu zgodności z zapisami: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XIII/74/99 z dnia 25 listopada 1999 r. i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żar uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XXXVIII/27/06 z dnia 27 kwietnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej XXX/100/09 z dnia 18 czerwca 2009 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego w Żarach.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1.000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:10.000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu 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 terenów objętych planem z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny zieleni i wód powierzchniowych, komunikację i infrastrukturę techniczną, w tym inwestycje celu publicznego.

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

- 1) pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną następującymi symbolami:
 - a) MW - wielorodzinną,
 - b) MN - jednorodzinną;
- 2) pod zabudowę usługową oznaczoną następującymi symbolami:
 - a) UM - usługowo - mieszkaniową,
 - b) U1 - usługową komercyjną,
 - c) U2 - usługową publiczną,
 - d) U3 - usługowo - produkcyjną,
 - e) US - sportu i rekreacji;
- 3) pod tereny użytkowane rolniczo oznaczone następującymi symbolami:
 - a) R - rolnicze,

- b) RM - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) pod tereny zieleni i wód oznaczone następującymi symbolami:
 - a) ZL - lasy,
 - b) ZP - zieleń urządzona,
 - b) WS - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 5) pod tereny komunikacji oznaczone następującymi symbolami:
 - a) KDZ - drogi publiczne klasy Z (zbiorcze),
 - b) KDL - drogi publiczne klasy L (lokalne),
 - c) KDD - drogi publiczne klasy D (dojazdowe),
 - d) KDW - drogi wewnętrzne kołowe,
 - e) KP - parkingi i garaże;
- 6) pod infrastrukturę techniczną, oznaczoną następującymi symbolami:
 - a) K - kanalizacja,
 - b) E - elektroenergetyka.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1 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, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - h) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - i) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref 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 przepisy końcowe.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
- 1) graficzne:
 - a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b) strefy,
 - c) linie regulacyjne zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 2) symbole literowe przeznaczenia terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
 - 3) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny (nie są obowiązujące).

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żarach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 5) obowiązujących liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje

w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 8) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd lub zjazd do drogi publicznej;
- 9) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 10) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 11) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku;
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie 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;
- 14) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć działalność w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty itp.), handlu, gastronomii, sportu, usług zdrowia, usług finansowych, usług bytowych i innych z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty, różnych służebli, urzędy, usługi komunalne, w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw;
- 16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak ulice, w tym także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce;
- 17) działalności gospodarczej nieuciążliwej - należy rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
- 18) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- 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 i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu;
- 22) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4m;
- 23) strefie technicznej - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: 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.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem

§ 5. 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 rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Nakazuje się zagospodarowanie terenów, realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:

- 1) dbaniu 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 itp.;
- 2) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej
 - trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej
 - drzewa istniejące i projektowane.

3. Nakazuje się realizację budynków, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) sytuowanie na terenach oznaczonych symbolem U3 warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych w głębi działki - za budynkami biurowymi i usługowymi;
- 2) 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,
 - elementów małej architektury,
 - zieleni dekoracyjnej i użytkowej.

4. Zakazuje się stosowania:

- 1) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, dla obiektów biurowych;
- 2) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych oraz znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

5. Dopuszcza się na elewacjach:

- 1) stosowanie kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm;
- 2) stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) umieszczenia w strefie frontowej budynków,
 - b) nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczania poza obrys budynku.

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

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- 2) stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych z odprowadzeniem do gruntu lub wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszcza się poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów:

- 1) oznaczonych w planie symbolem MW - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego";

- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolem MR - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny zabudowy zagrodowej";
- 4) oznaczonych na rysunku planu symbolem US - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny rekreacyjno wypoczynkowe";
- 5) oznaczonych na rysunku planu symbolem UM - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny mieszkaniowo - usługowe";
- 6) oznaczonych na rysunku planu symbolem U2 - jako przyporządkowany rodzajowi "tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

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

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) w związku z realizacją budowy, przy realizacji robót ziemnych zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie z możliwością ponownego wykorzystania,
 - c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) dopuszcza się:
 - a) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, wg odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;
 - b) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

- 1) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;
- 2) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, 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 w miarę możliwości istniejących drzew,
 - b) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarcie widokowych;
- 2) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:

- 1) do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym odpowiedni organ służby ochrony zabytków oraz Burmistrza Żar.

3. Burmistrz Żar jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać

wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, umożliwiając osobom niepełnosprawnym poruszanie się w obrębie:

- 1) komunikacji publicznej: ulic, placów, parkingów, ścieżek ruchu pieszego, przystanków itp.;
- 2) terenów zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń związanych z usługami publicznymi.

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych, koszy na śmieci;
- 3) elementów zagospodarowania terenu, w tym chodników i ulic.

§ 10. 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.

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

- 1) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych, powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) min. 600m² - pod realizację zabudowy wolnostojącej,
 - b) min. 500m² - pod realizację zabudowy bliźniaczej,
 - c) min. 400m² - pod realizację zabudowy szeregowej;
 - 3) określone, w pkt 2 parametry nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu;
 - 4) w przypadku gdy nieruchomość podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych nieruchomości;
 - 5) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:
 - a) zgodność z funkcją określoną w planie,
 - b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. - kan. z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad jak w § 12 ust. 4 pkt 2 lit. b i ust. 5 pkt 1 lit. c,
 - c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,
 - d) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek,
 - e) odległości nowych granic od budynków zgodna z warunkami technicznymi.
4. Dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek budowlanych.

§ 11. 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 i ciągów pieszych, należy uwzględnić odpowiednio:

- 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
- 2) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;
- 3) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;
- 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno - inżynierskie.

4. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren objęty planem tworzą:

- 1) drogi publiczne klasy "Z" i L (zbiorcze i lokalne);
- 2) drogi publiczne klasy "D" (dojazdowe).

5. Uzupełnienie układu stanowią ulice wewnętrzne, stanowiące dojazdy do poszczególnych posesji.

6. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych

terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

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

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, 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 przy czym:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy techniczne od sieci 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 na warunkach ustalonych z administratorem 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:
 - a) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) przyjęcie ilości dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
- 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg,
 - b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci do \varnothing 300mm o szerokości 3.0m, powyżej \varnothing 300mm o szerokości 5.0m (licząc od zewnętrznej ścianki przewodu) wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń,
 - c) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego dla celów przeciwpożarowych.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi – do systemu sieci kanalizacyjnej (grawitacyjno - tłocznej),
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych o szerokości po 4.0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki kanału, wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach mieszkaniowych z ich gospodarczym wykorzystaniem;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,
 - b) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia na 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, zgodne 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 z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z projektowanych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora,
 - b) w szczególnych przypadkach, zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej liniami napowietrznymi z projektowanych stacji transformatorowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, w zależności od potrzeb, pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci ciepłowniczej miejskiej lub lokalnych;
- 2) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku innych możliwości, przebieg sieci przez tereny działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli.

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) zaleca się docelową obsługę abonentów przez różnych operatorów z istniejących lub planowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) zakazuje się na terenach objętych planem lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się:
 - a) minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów, segregacji ich 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) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

11. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

- a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,
- b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych,
- c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

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

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania działki rozumie się dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się:

- 1) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektem budowlanym;
- 2) 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.

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.

Ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział 3

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

§ 15. 1. Ustala się zasady dotyczące istniejących drzew.

2. Nakazuje się w miarę możliwości ochronę, wskazanych na rysunku planu drzew.

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

§ 16. 1. Ustala się zasady zagospodarowania stref technicznych:

2. Dla obszarów ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV oznaczonej w planie symbolem "ES" wynoszącym 10.0m (po 5.0m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) zakazuje lokalizacji zabudowy (dopuszcza się odstępstwa od tych zakazów tylko w przypadku istniejącej zabudowy - garaży, magazynów i składowisk - według rysunku planu),

b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

3. W strefie kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia oznaczonego w planie symbolem "GS" wynoszącym 4.0m ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się lokalizację zabudowy,

b) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

c) dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,

d) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4.0m (po 2.0m od osi gazociągu),

e) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod zabudowę związaną z nieuciążliwą działalnością usługową, pod warunkiem zagwarantowania nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów,

b) pod zabudowę usługową 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 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna: - nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych;

- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczających drogi publiczne, a według rysunku planu w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona,
- d) wjazdy poprzez drogi publiczne i drogi wewnętrzne,
- e) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² 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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
 - b) wymianę na nowe obiektów zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) lokalizację elementów małej architektury,
 - e) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
 - f) realizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - g) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się, dla zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, dopuszcza się zwiększenie parametru, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku,
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 15.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - garaży: 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m;
 - 2) w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod zabudowę bliźniaczą i szeregową,
 - b) pod zabudowę związaną z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, 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,
 - b) ogrody przydomowe.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się aby działalność handlowa lub usługowa 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 dla zabudowy istniejącej:
 - a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do

- obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
- b) rozbudowę i przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
 - c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - e) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków,
 - g) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy z przeznaczeniem na pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków.
4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie może przekraczać 30%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 6.0m od linii rozgraniczających drogi publiczne, a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione - według rysunku planu,
 - d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych i wewnętrznych,
 - e) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na budynek,
 - 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 zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się dla zabudowy:
 - a) gabaryty - wyważone, proste bryły, dostosowane do istniejącego otoczenia,
 - 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, a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze,
 - 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 w tym 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;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe,
 - b) dopuszcza się:
 - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
 - stosowanie, w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, identycznych kątów nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,
 - stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zabudowę usługową komercyjną obejmującą centra handlowe i domy towarowe o pow. sprzedaży do 2000m², samodzielne sklepy, butiki, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki, hotele i restauracje a także pod zabudowę w której prowadzona jest sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów samochodowych, pośrednictwo finansowe, ubezpieczenia, wynajem wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: pod zabudowę usługową publiczną i zabudowę związaną z edukacją.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się:
- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
 - b) prowadzenie takiej działalności, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki.
- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż - 60%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż - 15%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.0m od linii rozgraniczających drogi publiczne, a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innej odległościach niż wyżej wymieniona - według rysunku planu,
 - d) program parkingowy:
 - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m² powierzchni sprzedaży;
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - e) wjazd i wyjazd z dróg publicznych;
 - 2) 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 przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
 - c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - d) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - e) lokalizowanie funkcji rekreacyjnej i zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - f) realizację dojazdów, placów manewrowych i miejsc postojowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - g) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
 - 3) zakazuje się:
 - a) budowy nowych wolnostojących garaży,
 - b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania - ustala się:
- 1) ustala się dla zabudowy:
 - a) gabaryty - stosowanie indywidualnych, rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej w istniejącą zabudowę,
 - b) wysokość zabudowy - 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 mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 2) w zakresie geometrii dachu - dopuszcza się kształtowanie dachu w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zabudowę usługową publiczną obejmującą obiekty administracji publicznej, obrony narodowej, poczty i telekomunikacji, edukacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, kultury i kultu religijnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: pod zabudowę związaną z administracją gospodarczą, pozostałą działalnością

gospodarczą, działalnością usługową komunalną i społeczną.

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 większa niż - 65%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż - 15%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.0m od linii rozgraniczających drogi publiczne w jedn. a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione - według rysunku planu,
- d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych,
- e) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde 50.0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- f) kompleksowe zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) 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 przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- d) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- e) lokalizowanie funkcji handlu i gastronomii w formie zintegrowanej z obiektami podstawowymi i dopuszczonymi,
- f) lokalizowanie funkcji rekreacyjnej i zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- g) realizację dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
- h) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

3) zakazuje się:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży,
- b) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych,
- c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla zabudowy:

- a) gabaryty - stosowanie indywidualnych, rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej w istniejącą zabudowę,
- b) wysokość zabudowy - dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 15.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

2) w zakresie geometrii dachu - dopuszcza się kształtowanie dachu w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę związaną z handlem hurtowym i detalicznym, transportem przeładunkiem, magazynowaniem i przechowywaniem towarów, montażem i naprawą pojazdów i artykułów użytku osobistego i domowego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: pod pozostałą zabudowę usługową.

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 takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych,
 - c) odseparowanie działalności gospodarczej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibrację, 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 remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
 - b) rozbudowę i przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
 - c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - d) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) zakazuje się: lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej 65%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż - 15%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.0m od dróg publicznych, 20.0m od terenów kolei, a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione według rysunku planu,
 - d) program parkingowy i garażowy:
 - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m² powierzchni sprzedaży,
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) ogrodzeń trwałych,
 - c) dojazdów i placów manewrowych i miejsc postojowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) ustala się dla zabudowy:
- a) gabaryty - stosowanie indywidualnych, rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej w istniejącą zabudowę,
 - b) wysokość zabudowy - nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 3 ale nie wyższą niż 15.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu - dopuszcza się kształtowanie dachu w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z mieszkaniami, oznaczone na rysunku planu symbolem UM.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę związaną z handlem, gastronomią i usługami rzemieślniczymi, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - pod lokale mieszkalne, pod zabudowę związaną z administracją, kulturą, oświatą i

zdrowiem.

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 wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego,
 - 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 użytkowania,
 - b) rozbudowę i przebudowę (modernizację) istniejących obiektów,
 - c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - d) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) zakazuje się: lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej 65%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż - 15%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.0m od dróg publicznych, a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione według rysunku 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 30,0m² powierzchni sprzedaży,
 - w przypadku usług w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku lokali mieszkaniowych 1.5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) dojazdów i placów manewrowych i miejsc postojowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się dla zabudowy:
 - a) gabaryty - stosowanie indywidualnych, rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej w istniejącą zabudowę,
 - b) wysokość zabudowy - nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 3 ale nie wyższą niż 15.0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu - dopuszcza się kształtowanie dachu w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem U81.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod otwarte tereny sportu i rekreacji (boiska sportowe, place zabaw, obiekty i urządzenia sportowe) wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne: pod obiekty małej gastronomii, budynki socjalne i pomocnicze związane z obsługą terenów sportowo - rekreacyjnych.
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 15%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy: nie mniej niż 5 miejsc postojowych na cały teren;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - b) wydzielonych placów zabaw dla dzieci młodszych,
 - c) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia dopuszczalnego,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się grodzenie terenu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się: gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do charakteru funkcji;
 - 2) geometria dachu: kształtowanie dachów w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem U82.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne (kąpieliska, plaże, boiska, place zabaw) wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne: pod obiekty małej gastronomii, handlu, budynków administracyjnych i pomocniczych związanych z obsługą terenów rekreacyjno - sportowych jako wolno stojących, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 200,0m² i wysokości budynków do 8.0m.
3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nakazuje się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 15%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy:
 - 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i jedno miejsce postojowe dla autobusów przypadające na 100 użytkowników,
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;
 - 2) zakazuje się: budowy garaży;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
 - 4) dopuszcza się grodzenie terenu.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) gabaryty zabudowy: stosowanie indywidualnych rozwiązań w dostosowanych do charakteru funkcji, przy nie przekraczającej wysokości budynków do 1 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) geometria dachu: kształtowanie dachów w dostosowaniu do charakteru funkcji.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod parki, skwery, zieleńce;
 - 2) dopuszczalne pod:
 - a) place gier i zabaw,
 - b) tereny wypoczynku,
 - c) zieleń ozdobną, 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 minimum 80% powierzchni działki,
 - 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,
 - b) niezbędnych dojazdów do obsługi działek przyległych do terenów zielonych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las i tereny leśne;
- 2) dopuszczalne: pod obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

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

- 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) nakazuje się:
 - a) utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego,
 - b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;
- 3) zakazuje się:
 - a) dzielenia działek;
 - b) realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów związanych wyłącznie z gospodarką leśną,
 - c) rozbudowę systemu melioracyjnego,
 - d) lokalizację dróg przeciwpożarowych,
 - e) lokalizację dojazdów pieszych i dojazdów i ścieżek rowerowych niewydzielonych w planie wyłącznie po drogach leśnych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod uprawy polowe i użytki zielone;
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod uprawy ogrodnicze, sadownicze,
 - b) pod tereny na przeznaczone do dolesienia,
 - c) drogi gospodarcze nieutwardzone, rowy melioracyjne, zieleń śródpolna;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

§ 28. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

1. Ustala się przeznaczenie terenów: zbiorniki wodne, wody stojące i płynące, ciekły wodne, rowy

melioracyjne.

2. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) utrzymanie oraz ochronę fauny i flory;
 - 2) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenów,
 - b) lokalizacji zabudowy,
 - c) dzielenia działek;
 - 3) dopuszcza się: regulację przebiegu cieków wodnych.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD, KDL, KDZ.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy: "Z"(zbiorczej), "L"(lokalnej), "D"(dojazdowej);
- 2) dopuszczalne:
 - a) budowle dopuszczone w trybie przepisów odrębnych np. wiaty, zadaszenia i kioski lokalizowane w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż dróg KDL i KDD, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg,
 - c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. 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) budowę obiektów komunikacji pieszej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,
 - c) realizację zielni,
 - d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury i tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się
 - a) dla dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KDZ1 - ul. Lelewela, Nowa i Grunwaldzka - szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna według rysunku planu,
 - KDZ2 - ul. Pułaskiego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, według rysunku planu,
 - KDZ3 - ul. Wojska Polskiego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, według rysunku planu,
 - b) dla dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KDL1 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0m,
 - KDL2 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, według rysunku planu,
 - c) dla dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KDD1 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0m,
 - KDD2 - szerokość w liniach rozgraniczających 9.0m,
 - KDD3 - szerokość w liniach rozgraniczających 6.0m;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów dróg - według rysunku planu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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) budowę obiektów komunikacji pieszej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,
 - c) realizację zieleni,
 - d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury, znaków informacyjnych.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KDW1 - szerokość w liniach rozgraniczających 6.0m,
 - KDW2 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - według rysunku planu;
 - 2) dopuszcza odstępstwa od tych parametrów ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów dróg - według rysunku planu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciągi 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 zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się: stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: parkingi terenowe i garaże wielopoziomowe, pętle autobusowe;
 - 2) dopuszczalne: zieleń urządzona i izolacyjna, place publiczne.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 80%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) realizację wolnostojących obiektów myjni i warsztatów samochodowych, na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o łącznej powierzchni zabudowy do 80m²,
 - c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się
- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie wyższa niż 6,0m;
 - 2) geometria dachu: rozwiązania indywidualne.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem K.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tłocznie ścieków z przynależnym zagospodarowaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: teren o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną z dróg publicznych i wewnętrznych.
4. Zagospodarowania terenu - 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 strefy ochronnej.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone w na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe z przynależnym zagospodarowaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: teren o minimalnych wymiarach 4.0m x 5.0m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną z dróg publicznych i wewnętrznych.
4. Zagospodarowania terenu - 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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

§ 36. 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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻARY DLA TERENU PRZY UL. LELEWELA, WOJSKA POLSKIEGO, GRUNWALDZKIEJ, POWSTAŃCÓW WLKP., PUŁASKIEGO

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żary dla terenu przy ulicach Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskim w Żarach przy ul. Rynek 1 - 5 w dniach od 27 kwietnia 2009 r. do 18 maja 2009 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie dotyczy sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żary dla terenu przy ulicach Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miejska w Żarach rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żary dla terenu przy ulicach Lelewela, Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Powstańców Wielkopolskich, Pułaskiego obejmującego teren w granicach określonych w załączniku graficznym Nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
 - a) budżetowych gminy, według harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Żarach,
 - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego,
 - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości,
 - e) własnych operatorów sieci.