

**UCHWAŁA NR XLIII/580/09
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 31 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Zielona Góra.**

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 - tekst jednolity z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²⁾) po stwierdzeniu zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 z dnia 19 sierpnia 2008 r., **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXI/543/06 Rady Miasta z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od zachodu – ul. Kożuchowską;
- 2) od północy – ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Wąską;
- 3) od północnego wschodu – ul. Wrocławską;
- 4) od południowego wschodu – ul. Aleja Juliusza Słowackiego;
- 5) od wschodu – ul. Nową i trasą nieczynnej linii kolejowej;
- 6) od południa – granicą lasu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie 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 ustaleń planu są tereny, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczną – produkcyjną, zieleni i wody, komunikację i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową, oznaczone następującymi symbolami:
 - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - c) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zabudowę usługową, oznaczone następującymi symbolami:
 - a) **UA** – usługi administracji,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

- b) **UKR** – usługi kultu religijnego,
 - c) **UK** – usługi kultury,
 - d) **UO** – usługi oświaty,
 - e) **UZ** – usługi zdrowia,
 - f) **UŁ** – usługi łączności,
 - g) **US** – usługi sportu i rekreacji,
 - h) **UH** – usługi handlu i działalności gospodarczej,
 - i) **UR** – usługi rzemiosła,
 - j) **UT** – usługi transportu;
- 3) zabudowę techniczno - produkcyjną, oznaczone następującymi symbolami:
- a) **PP** – zabudowa produkcyjna,
 - b) **PH** – hurtownie, składy i magazyny;
- 4) zieleń i wody, oznaczone następującymi symbolami:
- a) **ZD** - ogrody działkowe,
 - b) **ZP** – zieleń urządzona,
 - c) **ZPU** – zieleń urządzona z usługami,
 - d) **WS** – wody powierzchniowe;
- 5) komunikację, oznaczone następującymi symbolami:
- a) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - b) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
 - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) **KDX** – tereny dróg pieszo – jezdnych,
 - e) **KP** – tereny parkingów i garaży,
 - f) **KXR** – rowerostrada;
- 6) infrastrukturę techniczną, oznaczone następującymi symbolami:
- a) **E** – elektroenergetyka,
 - b) **G** – gazownictwo.

§ 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 obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 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 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) obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) stref,
 - c) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 2) symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

3. Pozostałe niewymienione wyżej, które mają charakter informacyjny.

§ 4. Ileż jest mowa o:

- 1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zielona Góra;
- 2) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;

- 3) *przepisach odrębnych* – 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) *rysunku pomocniczym* – należy przez to rozumieć schemat umieszczony na rysunku planu i zatytułowany „schemat jednostek przestrzennych” wyjaśniający strukturę urbanistyczną planu;
- 6) *jednostkach przestrzennych* – należy przez to rozumieć charakterystyczne obszary miasta Zielonej Góry w granicach objętych planem, przedstawione na rysunku pomocniczym wraz z przypisanymi im symbolami literowymi **A, B, C i D**, rozgraniczone terenami dróg układu podstawowego oraz granicą obszaru objętego planem;
- 7) *teren* – należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 8) *liniach rozgraniczenia* – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 11) *dostęp 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;
- 12) *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;
- 13) *zieleni urządzonej* – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 14) *zabudowie* – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 15) *wysokość zabudowy* – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 16) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do powierzchni nieruchomości;
- 17) *usługach publicznych* – należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty, urzędy, usługi komunalne, muzea, sale koncertowe, domy wyznaniowe, 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 wyznaniowych;
- 18) *przestrzeni publicznej* – należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej takie, jak chodniki, w tym także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce;
- 19) *działalności gospodarczej nieuciążliwej* – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
- 20) *zagospodarowaniu tymczasowym* – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 21) *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;
- 22) *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 zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 23) *reklamie wielkogabarytowej* typu billboard – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;

- 24) *zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami* – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową gdzie dopuszcza się usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane w parterach budynków lub wolnostojące;
- 25) *rzemiośle nieuciążliwym* – należy przez to rozumieć działalność nie powodującego znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym :
- a) *usługowe* – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nie tworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów;
 - b) *produkcyjne* - samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach ,itp.;
- 26) *rewaloryzacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania* – należy przez to rozumieć proces przeprowadzany w ramach rehabilitacji historycznego układu urbanistycznego, który ma na celu odnowę starszej części zabudowy i przywrócenie w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca, historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści; może obejmować remonty, modernizacje, konserwacje, odtworzenie rekonstrukcję i rozbudowę obiektów lub miejsc, w tym o szczególnej wartości zabytkowej;
- 27) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* – 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 odrębne,
 - 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.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów:

- 1) 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 w warunkach zagospodarowania poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4;
- 2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, 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 przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

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

- 1) odnoszą się one do wszelkich działań budowlanych, tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń;
- 2) nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
 - 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 itp.,
 - 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,
 - b) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:
 - utwardzonego wjazdu na teren działki,
 - dojścia do budynku, w tym schodów i pochylni zapewniających dostęp dla osób niepełnosprawnych,
 - zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci,
 - miejsc do parkowania,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zieleni urządzonej i użytkowej;

c) realizację budynków, z uwzględnieniem następujących zasad:

- nawiązanie rytmem otworów w lokalach usługowych, w tym witryn sklepowych, do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
- stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia naturalnego i drewna; dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących ww. materiały,
- sytuowanie budynków warsztatów rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;

3) zakazuje się stosowania:

- a) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,
- b) reklam wielkogabarytowych typu billboard – na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych – lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej,
- c) znaków informacji wizualnej w miejscach w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;

4) dopuszcza się stosowanie:

- a) kolorów jako identyfikacja firm,
- b) krat lub żaluzji zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe oraz markiz, warunkiem zachowania spójności wizualnej, pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
- c) ogrodzeń działek budowlanych, widocznych od strony ulic lub innych przestrzeni publicznych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, nawiązujących do cech architektury budynków, z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych,
- d) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym 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,
 - możliwość ekspozycji informacji wizualnej na masztach ID (logo sieci).

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

1) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych:

a) zakazuje się:

- wprowadzania funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, z wyjątkiem stacji paliw, a także polegających na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej,

■ lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości,

b) dopuszcza się:

- lokalizację inwestycji wskazanych, jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, na podstawie przepisów odrębnych, pod warunkiem, że nie pogorszą jakości środowiska,
- modernizację i przebudowę istniejących obiektów wskazanych w zapisach ww. ustawy, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi;

2) 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;

3) w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym – dopuszcza się poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w przepisach odrębnych;

4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- a) nakazuje się zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy,
- b) dopuszcza się:

- gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,
 - gospodarkę odpadami niebezpiecznymi powstających 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,
 - 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;
- 5) 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;
- 6) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
- a) nakazuje się:
 - ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
 - 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,
 - kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych,
 - b) dopuszcza się wydzielanie i realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

§ 8.1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, których celem jest ochrona konserwatorska zabytków budownictwa, przy czym:

- 1) obejmuje się nią obiekty zabytkowe, posiadające znaczące walory kulturowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, na zasadach określonych w rozdziale 3;
- 2) wyznacza się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 3) nakazuje się, w stosunku do pierzei zabudowy zabytkowej:
 - a) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy i tworzenie warunków do jej odbudowy,
 - b) utrzymanie i eksponowanie jej walorów, w tym proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa oraz materiałów budowlanych,
 - c) kształtowanie walorów nowej zabudowy, w tym mieszkalnej, usługowej poprzez określanie formy architektonicznej w nawiązywaniu do tradycji i wartości regionalnych oraz stosowanie odpowiednich materiałów budowlanych;
- 4) zakazuje się stosowania dla zabytkowych budynków w przypadku ich przebudowy materiałów nieodpowiadających historycznemu wzorcowi np. okładzin z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy trapezowej.

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

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Zielona Góra.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów – pochylnie,

- b) zagospodarowanie nowych terenów i projektowanie obiektów budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, mając na względzie umożliwienie, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym oraz urządzenie zatok do odpoczynku, z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów:
- a) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych,
 - b) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek wydzielonych ciągów pieszych i pieszo – jezdnych.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:
 - a) nie określa się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości,
 - b) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1200 m²;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) 700 m² – pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,
 - b) 500 m² – pod realizację projektowanej zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – pod realizację projektowanej 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.

§ 11.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4;
- 2) każdorazowo, w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:
 - a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z administratorem danej sieci,
 - b) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań,
 - c) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych,
 - d) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno – inżynierskie terenu;
- 3) podstawowy i uzupełniający układ komunikacji drogowej, obsługujący jednostkę urbanistyczną **A**, tworzą:
 - a) ulice obsługujące jednostkę znajdujące się poza granicami planu:
 - ul. Henryka Sienkiewicza,
 - ul. Wąska,
 - ul. Wrocławska,
 - ul. Aleja Juliusza Słowackiego,
 - b) ulice znajdujące się w granicach jednostki:
 - ul. Morelowa – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD,
 - ul. Partyzantów – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 4KDD,
 - ul. Stroma – droga lokalna, oznaczona symbolem 1KDL,
 - ul. Leopolda Staffa – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 3KDD,
 - ul. Juliana Tuwima – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 2KDD,
 - c) ulice wewnętrzne, stanowiące dojazdy do kilku posesji lub do poszczególnych posesji, oznaczone symbolami 1KDW - 4KDW,
 - d) ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi urządzone w terenach zieleni i w terenach mieszkaniowych,
 - e) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji;
- 4) podstawowy i uzupełniający układ komunikacji drogowej, obsługujący jednostkę urbanistyczną **B**, tworzą:
 - a) ulice znajdujące się poza granicami planu:
 - ul. Generała Władysława Sikorskiego,
 - ul. Henryka Sienkiewicza,
 - b) ulice znajdujące się w granicach jednostki:
 - ul. Strzelecka – droga lokalna, oznaczona symbolem 1KDL,
 - ul. Generała Jakuba Jasińskiego – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD,

- ulica łącząca ul. Piwną z ul. Strzelecką – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 2KDD,
 - droga dojazdowa, oznaczona symbolem 3KDD,
 - droga dojazdowa z ul. Strzeleckiej oznaczona symbolem 4KDD,
 - c) drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do kilku posesji w terenach zabudowanych, oznaczone symbolem KDW,
 - d) ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi, urządzone w zieleni i w terenach mieszkaniowych,
 - e) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji;
- 5) podstawowy i uzupełniający układ komunikacji drogowej obsługującej jednostkę urbanistyczną **C**, tworzą:
- a) ulica obsługująca jednostkę – ul. Kożuchowska, oznaczona symbolem KDL,
 - b) ulice znajdujące się w granicach jednostki:
 - ul. Browarna – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 2KDD,
 - nowoprojektowana ulica, łącząca ul. Piwną z ul. Kożuchowska – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD,
 - nowoprojektowana ulica, łącząca ul. Kożuchowską z ul. Browarną – droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD,
 - ul. Piwna – ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem 1KDX,
 - c) uzupełnienie układu stanowią drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do kilku posesji oznaczone symbolem KDW,
 - d) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji;
- 6) podstawowy i uzupełniający układ komunikacji drogowej obsługującej jednostkę **D**, tworzą:
- a) ulica obsługująca jednostkę – ul. Kożuchowska, oznaczona symbolem KDL,
 - b) ulice znajdujące się w granicach jednostki:
 - ul. Nowa – droga, oznaczona symbolem 2KDD,
 - ul. Olbrychta – droga, oznaczona symbolem 1KDD,
 - ul. Rzemieślnicza – ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem 1KDX,
 - c) uzupełnienie układu stanowią drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do kilku posesji oznaczone symbolem KDW,
 - d) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

2. Na terenie jednostki D zabezpieczono rezerwę pod obwodnicę południową osiedla Jędrzychów na Skarpie oznaczoną w planie linią przerywaną i symbole R.

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

- 1) 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;
- 2) 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:
 - a) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, uwzględniając możliwość umieszczenia, w jej przekroju poprzecznym, wszystkich sieci projektowanych docelowo,
 - b) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy 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,
 - c) dopuszcza się:
 - 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,
 - realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej, pod warunkiem:
 - zagwarantowania, w pierwszym rzędzie, docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – komunalnych,
 - rozbudowy sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów,
 - ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,
 - b) nakazuje się utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg,
 - c) dopuszcza się użytkowanie studni dla celów technologicznych i p. poż. pod warunkiem zbadania ich przydatności;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:
- a) nakazuje się:
 - odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi – do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,
 - lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych o szerokości po 4.0 m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki kanału, wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
 - b) dopuszcza się:
 - przebieg sieci kanalizacyjnych przez inne tereny objęte ustaleniami planu, w przypadku braku innych możliwości,
 - lokalizację przepompowni ścieków na terenie o innym przeznaczeniu,
 - dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia na gaz:
- a) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych, przemysłowych i grzewczych z istniejącej lub rozbudowanej sieci,
 - b) nakazuje się:
 - zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
 - stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - c) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
- a) ustala się pokrycie zapotrzebowania w energię elektrycznego z istniejącej lub rozbudowanej sieci,
 - b) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację stacji transformatorowych na terenie o innym przeznaczeniu,
 - zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia na ciepło:
- a) ustala się, w zależności od potrzeb, pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci ciepłowniczej miejskiej lub lokalnych,
 - b) nakazuje się:
 - lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg,
 - stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza, w obiektach nowych i modernizowanych,
 - sukcesywną likwidację lokalnych, małych i niskosprawnych kotłowni węglowych,
 - przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach, w tym w zakładach pracy, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych,
 - c) dopuszcza się, w przypadku braku innych możliwości, przebieg sieci przez inne tereny objęte ustaleniami planu;
- 8) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej i/lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) nakazuje się skablowanie sieci,
 - c) zakazuje się lokalizacji nowych stacji bazowych i urządzeń nadawczych i rozbudowy istniejących;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się 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) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania i utylizacji odpadów,
 - c) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane, a następnie wywóz na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 13.1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – bez prawa powiększania ich gabarytów, z możliwością dokonywania remontów;
- 2) w odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, podlegające postępowaniu przed odpowiednimi służbami, w szczególności nadzoru budowlanego, ochrony środowiska i zarządcy terenu.

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

3. Dopuszcza się realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14. Ustala się granice obszarów 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 istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w pkt 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

§ 15. Ustala się zasady dotyczące ciągów alei:

- 1) nakazuje się ochronę, wskazanych na rysunku planu do zachowania ciągów alei i szpalerów drzew;
- 2) dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei, na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych przy czym nakazuje się przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei:
 - a) tworzenie pasów 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) rezerwowanie terenów wzdłuż alei, na lokalizację ścieżek rowerowych;
- 3) na terenie objętym planem znajduje się jeden pomnik przyrody, wpisany do rejestru pomników, jest to bluszcz pospolity, odmiana kwitnąca, rosnący przy ul. Strzeleckiej 13;
- 4) nakazuje się ochronę starodrzewia, polegającą na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych, mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność chronionego starodrzewia w odległości wynoszącej około 1,5 wysokości chronionego starodrzewia.

§ 16. Ustala się zasady dotyczące obiektów zabytkowych:

1) wykaz obiektów objętych rejestrem zabytków zamieszczono w tabeli nr 1:

Tabela nr 1

L.p.	Obiekt	Adres	Numer w rejestrze	Data wpisu
1	2	3	4	5
1)	Budynek	ul. H. Sienkiewicza 11	2594	21.11.1976;
2)	Budynek	ul. H Sienkiewicza 21	L-139/A (d. 2597)	21.11.1976;
3)	Budynek	ul. Sikorskiego 84	2550	21.11.1976;
4)	Budynek	ul. Strzelecka 3	2588	21.11.1976;
6)	Kamienica	ul. Strzelecka 12	1829	30.03.1965;
7)	Kamienica	ul. Strzelecka 14	1830	30.03.1965;
8)	Kamienica	ul. Strzelecka 16	1831	30.03.1965;
9)	Budynek	ul. Strzelecka 18	2589	21.11.1976;
10)	Budynek	ul. Strzelecka 22	2590	21.11.1976.

2) nakazuje się, dla wymienionych w ust. 1 obiektów zabytkowych:

- utrzymanie ich w jak najlepszym stanie technicznym i estetycznym,
- przeprowadzenie badań stratygraficznych, w przypadku remontu elewacji, w celu utrzymania kolorystyki i detalu elewacji, zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów,
- stosowanie na elewacjach farb i tynków na spoiwach mineralnych;

3) ustala się :

- konieczność uzgadniania wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków z odpowiadającymi organami ochrony zabytków,
- przekształcenia funkcji prowadzić na podstawie badań architektoniczno – konserwatorskich i przekazów ikonograficznych, przy czym należy,
- zachowanie układu funkcjonalnego wnętrz w szczególności sieni przelotowych, klatek schodowych, pomieszczeń o charakterze reprezentacyjnym,
- zachowanie wyposażenia wnętrz, w szczególności stolarkę okien i drzwi, pieców, schodów i kominków,
- zachowanie detali wnętrz, w tym sztukaterie, polichromie i klamki,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, projektować tylko po uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków;

4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków;

5) Wykaz obiektów objętych ewidencją zabytków zamieszczono w tabeli nr 2:

Tabela nr 2

L.p.	Obiekt	Adres	Typ zabudowy i okres budowy
1	2	3	4
1)	Dom	ul. Jasińskiego 1	mur, 3 ćw. XIX w.;
2)	Dom	ul. Jasińskiego 2	mur XIX/XX w.;
3)	Dom	ul. Jasińskiego 6	mur, 1 poł. XIX w.;
4)	Dom	ul. Kożuchowska 2	mur, XIX w.;
5)	Dom	ul. Kożuchowska 6	mur, pocz. XX w.;
6)	Browar	ul. Kożuchowska 8	mur, XIX-XX w.;
7)	Dom	ul. Kożuchowska 16	mur, pocz. XX w.;
8)	Dom	ul. Kożuchowska 18	mur, pocz. XX w.;
9)	Dom	ul. Kożuchowska 20	mur, XIX w.;
10)	Dom	ul. Kożuchowska 26	mur, XIX w.;
11)	Dom	ul. Morelowa 1	mur, k. XIX w.;

12)	Dom	ul. Morelowa 3	mur. pocz. XX w.;
13)	Dom	ul. Morelowa 7	mur. pocz. XX w.;
14)	Dom	ul. Morelowa 9	mur. pocz. XX w.;
15)	Dom	ul. Morelowa 12	mur. pocz. XX w.;
16)	Dom	ul. Morelowa 13	mur. pocz. XX w.;
17)	Dom	ul. Morelowa 15	mur. pocz. XX w.;
18)	Dom	ul. Morelowa 17	mur. k. XIX w.;
19)	Kaplica obok kościoła prawosławnego	ul. Partyzantów	ceg. Pocz. XX w.;
20)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 1	mur. 4 ćw. XIX w.;
21)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 3	mur. 3 ćw. XIX w.;
22)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 5	mur. 3 ćw. XIX w.;
23)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 7	mur. 3 ćw. XIX w.;
24)	Dom (fabryka)	ul. H. Sienkiewicza 9	mur. XIX w.;
25)	Hala produkcyjna I	ul. H. Sienkiewicza 9	mur. XIX/XX w.;
26)	Hala produkcyjna II	ul. H. Sienkiewicza 9	mur. Lata 30-te XX w.;
27)	Hala produkcyjna III	ul. H. Sienkiewicza 9	mur. pocz. XX w.;
28)	Hala produkcyjna IV	ul. H. Sienkiewicza 9	mur. pocz. XX w.;
29)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 15	mur. 2 poł. XIX w.;
30)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 17/19	mur. 3 ćw. XIX w.;
31)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 21	mur. 1899 r.;
32)	Dom	ul. H. Sienkiewicza 23	mur. poł. XIX w.;
33)	Dom	ul. Sikorskiego 82	mur. XIX w.;
34)	Dom	ul. Sikorskiego 86	mur. XVIII/XIX w.;
35)	Dom	ul. Stroma 3	mur. pocz. XX w.;
36)	Dom	ul. Stroma 4	mur. pocz. XX w.;
37)	Dom	ul. Stroma 5	mur. pocz. XX w.;
38)	Dom	ul. Stroma 6	mur. pocz. XX w.;
39)	Dom	ul. Stroma 7	mur. 1901 r.;
40)	Dom	ul. Stroma 9	mur. pocz. XX w.;
41)	Dom	ul. Stroma 10	mur. pocz. XX w.;
42)	Dom	ul. Stroma 12	mur. XIX/XX w.;
43)	Dom	ul. Strzelecka 1	mur. XIX w.;
44)	Dom	ul. Strzelecka 3	mur. XIX w.;
45)	Dom	ul. Strzelecka 5	mur. XIX w.;
46)	Dom	ul. Strzelecka 7	mur. 1 poł. XIX w.;
47)	Dom	ul. Strzelecka 10	mur. 1 poł. XIX w.;
48)	Dom	ul. Wąska 5	mur. pocz. XX w.;
49)	Dom	ul. Wąska 9	mur. pocz. XX w.;
50)	Dom	ul. Wąska 23	mur. k. XIX w.;
51)	Dom	ul. Wąska 25	mur. k. XIX w.;
52)	Dom	ul. Wąska 27	mur. k. XIX w.;
53)	Dom	ul. Wrocławska 43	mur. lata 30-te XX w.;
54)	Dom	ul. Wrocławska 45	mur. pocz. XX w.;
55)	Dom	ul. Wrocławska 49	mur. k. XIX w.;
56)	Dom	ul. Wrocławska 51	mur. XIX/XX w.;
57)	Dom	ul. Wrocławska 53-55	mur. XIX/XX w.;
58)	Dom	ul. Wrocławska 57	mur. lata 30-te XX w.;
59)	Dom	ul. Wrocławska 59	mur. lata 30-te XX w.;
60)	Dom	ul. Wrocławska 61	mur. lata 30-te XX w.

6) nakazuje się, dla wymienionych w ust. 5 obiektów zabytkowych:

a) przy renowacji i modernizacji obiektu zachowanie:

- zewnętrznego charakteru elewacji i bryły, w tym: podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,
- wewnętrznych cech funkcjonalnych i elementów wystroju wnętrz, jak schody, balustrady, sufity itp.,

- b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne,
- c) dopuszcza się:
 - zmianę przeznaczenia, a w uzasadnionych przypadkach zmianę wyglądu i rozplanowania, po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji konserwatorsko – budowlanej,
 - budowę nowego, w przypadku losowego zniszczenia obiektu zabytkowego, na zasadzie wymiany substancji, przy zachowaniu poprzedniej lokalizacji, linii zabudowy, ilości kondygnacji i wysokości, spadku i wysokości dachu, podziału elewacji, z dopuszczeniem odstępstw uzgodnionych z odpowiednim organem służby ochrony zabytków,
 - prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nienaruszających ustaleń pkt 1,
 - stosowanie reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania ich formy do kompozycji elewacji, umieszczenia ich w osi budynku lub w osi głównych otworów okiennych i drzwiowych, bądź narożnikowo, w tym form metaloplastyki i pojedynczych liter na tynku.

§ 17. Ustala się zasady dotyczące strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej:

- 1) celem wyznaczenia strefy ochrony krajobrazu, obejmującej tereny leżące w promieniu 500 m od granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, dla terenów będących w ścisłych powiązaniach widokowych z terenami leżącymi w strefie „A”, jest ochrona wartości krajobrazowych Starego Miasta;
- 2) ustala się dla niej następujące uwarunkowania:
 - a) zakaz wznoszenia obiektów dysharmonizujących w stosunku do historycznej zabudowy, dominujących w krajobrazie, w tym wież, stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) dopuszczenie zabudowy o gabarytach zbliżonych do zabudowy historycznej z zastosowaniem dachów spadzistych w otoczeniu komponowanej zieleni, o wysokości do 4 kondygnacji, chyba, że ustalenia zawarte w rozdziale 4 niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 18. Ustala się zasady dotyczące obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, tj. o spadkach powyżej 5 %:

- 1) nakazuje się obsadzenie ich roślinnością ochronną;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz wycinki drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury, pod warunkiem wykorzystania naturalnego ukształtowania terenu oraz wykonania ich z naturalnych materiałów, w tym kamienia i drewna.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od **1MW** do **14MW** i **16 MW**;
- 2) w jednostce przestrzennej B: od **1MW** do **5MW**;
- 3) w jednostce przestrzennej C: **1MW**;
- 4) w jednostce przestrzennej D: od **1MW** do **2MW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowemu przeznaczeniu, wyłącznie na zasadzie wykorzystania pomieszczeń parteru i przyziemia budynku mieszkalnego;
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się dostosowanie wystroju zewnętrznego budynku oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w istniejącym budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku – do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu;
- 2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy poddaszy w zabudowie znajdującej się w ewidencji lub rejestrze zabytków,
 - b) budowy nowych wolnostojących garaży wzdłuż granic z terenami publicznymi;
- 3) dopuszcza się:
- a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na biura, gabinety, pracownie pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów,
 - e) budowę garaży podziemnych zintegrowanych z zabudową i zielenią.
3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości – 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 na lokal mieszkalny 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 25 m² powierzchni użytkowej lokali;
- 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.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
- 1) gabaryty zabudowy – wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia,
- 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 do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dla terenu oznaczonego symbolem 16 MW w jednostce A dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 18,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
- a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
5. Zasady tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
- 1) miejsc postojowych;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 20.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem 15MW w jednostce przestrzennej A.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowemu przeznaczeniu, wyłącznie na zasadzie wykorzystania pomieszczeń parteru budynku mieszkalnego,
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) zakazuje się:

- budowy nowych wolnostojących garaży do dwóch stanowisk;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na biura, gabinety, pracownie pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów,
 - d) lokalizację funkcji rekreacyjnej,
 - e) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.
 4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
 - 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 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 na lokal mieszkalny 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 25 m² powierzchni użytkowej lokali;
 - 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:
 - 1) gabaryty zabudowy – wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia;
 - 2) szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
 - 3) wysokość zabudowy dla terenów
 - a) mieszkaniowej – dopuszcza się wysokość do 11 kondygnacji, ale nie wyższą niż 40,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
 - 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem:

- 1) w jednostce przestrzennej A: **1MWU**;
- 2) w jednostce przestrzennej D: **1MWU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², kultury, administracji, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów,
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w istniejącym budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku – do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu;
- 2) zakazuje się:
 - a) rozbudowy i nadbudowy poddaszy w zabudowie znajdującej się w ewidencji i rejestrze zabytków,
 - b) budowy wolnostojących garaży do dwóch stanowisk,
 - c) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- c) zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na biura, gabinety, pracownie pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów,
- d) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.

4. Zagospodarowanie 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 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 na 1 lokal mieszkalny 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 25 m² powierzchni użytkowej lokali;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) urządzeń rekreacji, placów zabaw dla dzieci młodszych we wnętrzach zabudowy mieszkaniowej,
- b) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym, wraz z elementami małej architektury,
- c) dojść i dojazdów, 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:

- 1) gabaryty zabudowy – wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia;
- 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 do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowo - usługowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

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

- 1) miejsc postojowych;
- 2) zieleni urządzonej.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWU w jednostce przestrzennej B.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², kultury, administracji, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, stacji paliw pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów,
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się budowy wolnostojących garaży do dwóch stanowisk;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów, pod warunkiem realizacji zgodnie z ustaleniami dla niniejszego planu,

- b) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.

4. Zagospodarowanie 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 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
- c) wjazd na działkę oprócz z istniejących wjazdów z ul. Sienkiewicza, z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** i dodatkowo z ul. Strzeleckiej, dojazd do poszczególnych budynków poprzez drogi wewnętrzne,
- d) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny 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 50,0 m² powierzchni użytkowej lokali;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) urządzeń rekreacji, placów zabaw dla dzieci młodszych we wnętrzach zabudowy mieszkaniowej,
- b) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym, wraz z elementami małej architektury,
- c) dojeżdż i dojazdów, 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:

- 1) gabaryty zabudowy – wyważone, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy; ustalenia nie dotyczą garaży;
- 2) szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – dopuszcza się w strefie ochrony krajobrazu, wysokość do 6 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 24,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, poza strefą ochrony krajobrazu do 8 kondygnacji,
 - b) usługowej – dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w zależności od potrzeb związanych z określoną funkcją, ale nie wyższa niż 24,0 m,
 - c) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacje naziemna, ale nie wyższa niż 6,0 m oraz kondygnacje podziemne;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) rozwiązania indywidualne,
 - b) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - c) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

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

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

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od **1MN** do **9MN**;
- 2) w jednostce przestrzennej B: od **1MN** do **5MN**;
- 3) w jednostce przestrzennej C: od **1MN** do **4MN**;
- 4) w jednostce przestrzennej D: od **1MN** do **2MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni przeznaczenia podstawowego, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, pod warunkiem, że:
 - wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczalnych, 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) 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,
 - c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
 - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,
 - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy poddaszy w historycznej zabudowie,
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną, usługową lub garaż.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30 %, tylko dla terenu oznaczonego symbolem 2MN w jednostce C dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy do 50 %,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych, tylko dla terenu oznaczonego symbolem 2MN w jednostce C dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 30 %,
 - c) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca 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) dojść 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, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 8,0 m do 18,0 m, w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze, w zabudowie szeregowej – szerokość elewacji segmentu od 7,0 m;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) 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 12,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemnej, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°,
 - b) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim, jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,

- d) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

- 1) miejsc postojowych;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 24.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej C: **1MNU**;
- 2) w jednostce przestrzennej D: od **1MNU** do **4MNU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², 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) 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,
 - c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
 - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,
 - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania dla istniejących zabytkowych budynków mieszkalnych w przypadku ich przebudowy materiałów nieodpowiadających historycznemu wzorcowi np. okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy trapezowej itp.,
 - b) utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę 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 miejsca 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) 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, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 10,0 m do 18,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) 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 12,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) 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, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 25.1. Wyznacza się tereny usług administracji, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: **1UA i 2UA**;
- 2) w jednostce przestrzennej B: **1UA**;
- 3) w jednostce przestrzennej C: od **1UA** do **6UA**;
- 4) w jednostce przestrzennej D: od **1UA** do **5UA**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa typu: urzędy, administracja firm, biura, banki, organizacje społeczne i polityczne, straż pożarna, itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usług kultury, oświaty, handlu i gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów,
 - b) lokale mieszkalne wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu,
 - b) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 2) zakazuje się:
 - a) rozbudowy i nadbudowy poddaszy w historycznej zabudowie,
 - b) budowy nowych garaży, wzdłuż granic z terenami publicznymi,
 - c) utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe, obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) budowę garaży lub parkingów podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.

4. Zagospodarowanie 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 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 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:

- 1) gabaryty zabudowy – indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 16,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

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

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

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług kultu religijnego, oznaczony symbolem:

1UKR w jednostce przestrzennej A.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa typu: kościoły, kaplice, budynki parafialne, itp. z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi kultury, oświaty,
 - b) mieszkalnictwo, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę tej funkcji, w tym w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy (w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej);
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejącego obiektu,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy.

4. Zagospodarowania 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 40 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy: co najmniej 20 miejsc postojowych w granicach działki;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,

- b) dojść i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- 1) gabaryty - indywidualne, oryginalne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 15,0 m;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się kształtowanie dachu w nawiązaniu do form architektury tradycyjnej do cech otaczającego zainwestowania.

§ 27.1. Wyznacza się teren zabudowy usług kultury, oznaczony symbolem 1UK w jednostce przestrzennej A.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – centrum kultury, kino, sale koncertowe, galerie sztuki, biblioteki i czytelnie, itp. z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – usługi administracji, oświaty, rekreacji i gastronomii.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy, w tym jednocześnie wykonanie oświetlenia, elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 2) zakazuje się:
 - a) nadbudowy poddaszy w zabudowie, znajdującej się w rejestrze zabytków,
 - b) budowy nowych garaży;
- 3) dopuszcza się:
 - przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów nie znajdujących się w rejestrze zabytków.

4. Zagospodarowania 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 40 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 50 % terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy:
 - co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0 m na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - b) dojść 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 – indywidualne rozwiązania,
- 2) szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 35,0 m,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 15,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów.

§ 28.1. Wyznacza się tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od 1UO do 3UO;
- 2) w jednostce przestrzennej B: 1UO.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – przedszkola, szkoły podstawowe, ponadpodstawowe, publiczne i niepubliczne szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, żłobki, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi administracji, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii i usług dla ludności,
 - b) lokale mieszkalne dla właścicieli lub dysponentów obiektów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:

- a) dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku – do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu,
 - b) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy, w tym jednocześnie wykonanie posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 2) zakazuje się:
- a) budowy nowych garaży,
 - b) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
- a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na usługową,
 - d) lokalizację funkcji rekreacyjnej,
 - e) całkowitej lub częściowej zamiany 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 10 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0 m na każde rozpoczęte 75,0 m² powierzchni użytkowej;
- 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 nowej i odbudowywanej:

- 1) gabaryty zabudowy – indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
- 2) szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 50,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) nie może być wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) 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, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) ekspozycji reklamowych (tablic).

§ 29.1. Wyznacza się tereny usług zdrowia, związanej z obsługą weterynaryjną, oznaczone symbolami od 1UZ do 2UZ w jednostce przestrzennej D.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – przychodnie weterynaryjne, lecznice, kliniki, laboratoria diagnostyczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi administracji, oświaty, handlu, zdrowia i sportu,

- b) lokale mieszkalne właścicieli i dysponentów obiektów, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku – do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy nowych wolnostojących garaży przy granicy ulic,
 - b) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) całkowitej lub częściowej zamiany 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 60 %,
 - 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: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0 m na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej i 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.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- 1) gabaryty zabudowy – indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 od 10,0 m do 18,0 m, dla obiektów rozcłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) nie może być wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachu,
 - b) 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, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej.
 - c) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 30.1. Wyznacza się teren usług łączności, oznaczony symbolem 1UŁ w jednostce przestrzennej A.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – urzędy pocztowe, centrale telekomunikacyjne, urządzenia wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – usługi administracji, handlu i gastronomii, lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowywanym lub nowoprojektowanego budynku – do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy nowych garaży,
 - b) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) 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 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: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0 m na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
 - 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, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 od 10,0 m do 18,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) 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, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 31.1. Wyznacza się tereny usług handlu i aktywności gospodarczej, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od 1UH do 5UH;
- 2) w jednostce przestrzennej B: od 1UH do 2UH;
- 3) w jednostce przestrzennej C: od 1UH do 8UH;
- 4) w jednostce przestrzennej D: od 1UH do 6UH.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomia i usługi rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem 4UH w jednostce D – funkcje związane z prowadzeniem warsztatów, myjni, komisów, salonów samochodowych;

- 3) dopuszczalne – usługi administracji i kultury, a także usługi oświaty i zdrowia, lokale mieszkalne dla prowadzącego działalność lub dozór nad obiektem.

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:

- a) lokalizacji garaży wolnostojących, przy granicy z terenami publicznymi,
- b) utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych,
- c) na terenie 6UH w jednostce D w pasie oznaczonym w planie symbolem R lokalizacji zabudowy;

- 3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- c) handel hurtowy na terenach UH w jednostce D,
- d) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
- e) w granicach całego terenu 4UH w jednostce D wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na zasadach określonych, jak dla terenów MN, pod warunkiem realizacji tego typu zabudowy w liniach rozgraniczających terenu.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70 %; dla terenu oznaczonego symbolem 3UH w jednostce A wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 50 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
- c) 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 25,0 m² powierzchni handlowej,
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych,
- d) realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;

- 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: ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- 1) gabaryty zabudowy – wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek 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 od 10,0 m do 18,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
 - b) 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, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
 - 2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 32.1. Wyznacza się tereny zabudowy usług rzemiosła, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej C: **1UR** i **2UR**;
- 2) w jednostce przestrzennej D: od **1UR** do **3UR**.
 2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – rzemiosło usługowe i wytwórcze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne – usługi administracji, handlu i transportu,
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się:
 - a) w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, odseparowanie terenu ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki, w szczególności ze względu na rodzaj tej działalności, jeśli mógłby on obniżyć jakość środowiska zamieszkania,
 - b) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności rzemieślniczej do wielkości i specyfiki posiadanej działki,
 - c) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu, do którego posiada się prawo dysponowania;
 - 2) zakazuje się:
 - a) utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych lub pomocniczych,
 - b) na terenie 3UR w jednostce D w pasie oznaczonym w palnie symbolem R lokalizacji zabudowy;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
 - d) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji na inne funkcje usługowe na warunkach określonych, jak dla danego terenu usługowego.
 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) program parkingowy i garażowy:
 - w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej
 - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni handlowej,
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) wjazdu i wyjazdu bezpośrednio z drogi publicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) ogrodzeń,
 - c) dojazdów i placów manewrowych przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy – wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia, dostosowanie dachu do układu dachów w granicach 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 do 30,0 m, w przypadku obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy – powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 12,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 33.1. Wyznacza się tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem:

- 1) w jednostce przestrzennej B: **1US**;
- 2) w jednostce przestrzennej C: **1US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – hale sportowe, strzelnice i boiska, korty, pływalnie, lodowiska, kręgielnie, itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:

- a) usługi administracji i gastronomii, usługi oświaty i zdrowia,
- b) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego, w tym hotel, motel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową.

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) 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 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 – stosowanie indywidualnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy,
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje i nie wyższa niż 15,0 m;
- 3) geometria dachu: dachy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

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

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

§ 34.1. Wyznacza się tereny zabudowy usług transportu, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: **1UT i 2UT**;
- 2) w jednostce przestrzennej D: **1UT**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe dla terenu 1UT w jednostce D – bazy transportowe, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie, salony i komis samochodowe, stacje LPG wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) podstawowe dla terenu 1UT i 2UT w jednostce A – stacje obsługi pojazdów, myjnie, salony i komis samochodowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z wyłączeniem baz transportowych, stacji paliw płynnych i stacji LPG;
- 3) dopuszczalne – usługi administracji i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności usługowej do wielkości i specyfiki posiadanej nieruchomości,
 - b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu do którego posiada się prawo dysponowania,
 - c) w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, odseparowanie terenu ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice nieruchomości, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu;
- 2) zakazuje się utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejących obiektów,
 - b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) 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 10 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
 - c) program parkingowy i garażowy:
 - co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) ogrodzeń trwałych,
 - c) dojazdów, 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:

- 1) gabaryty zabudowy – stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie wyższa niż 12,0 m,
- 3) geometria dachu: dachy kształtować w dostosowaniu do otaczającego zainwestowania.

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

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

§ 35.1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolami: od 1PP do 4PP w jednostce przestrzennej C.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna i rzemiosło produkcyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu,

2) dopuszczalne – usługi handlu, administracji, transportu, łączności, zakłady rzemieślnicze.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej nieruchomości,
- b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu, do którego posiada się prawo dysponowania,
- c) w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, odseparowanie terenu 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) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy.

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 10 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy i garażowy:
 - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych, ale nie mniej niż 15-25 miejsc na 100 osób zatrudnionych,
 - realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk,
- d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
- b) ogrodzeń,
- 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:

- 1) wysokość zabudowy – dopuszcza się wysokość do 17,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie dominant;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

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

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) realizację w granicach konkretnej działki nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

§ 36.1. Wyznacza się tereny zabudowy związanej z handlem hurtowym, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej C: **1PH i 2PH;**
- 2) w jednostce przestrzennej D: od **1PH do 4PH.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – handel hurtowy, magazyny i składy;
- 2) dopuszczalne:
 - a) rzemiosło usługowe i wytwórcze,
 - b) usługi handlu, administracji, transportu i łączności,
 - c) stacje paliw i stacje obsługi,
 - d) zieleni urządzona i izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej nieruchomości,
- b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu, do którego posiada się prawo dysponowania,
- c) w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, odseparowanie terenu ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice nieruchomości, 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 obniżać jakość środowiska zamieszkania;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- c) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe na warunkach określonych, jak dla danego terenu usługowego.

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 10 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy i garażowy:
 - co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk,
- d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
- b) ogrodzeń trwałych,
- c) dominant,
- d) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- e) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- 1) wysokość zabudowy – dopuszcza się wysokość do 17,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

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

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
- 2) realizację w granicach konkretnej działki nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

§ 37.1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem:

- 1) w jednostce przestrzennej A: **1ZD**;
- 2) w jednostce przestrzennej D: **1ZD**.

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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się możliwość zmiany przeznaczenia w całości terenu ogródków działkowych w jednostce A, pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną na zasadach określonych, jak dla terenu 1MW lub mieszkaniową jednorodzinną na zasadach określonych, jak dla terenu 1MN lub mieszkaniowo – usługową na zasadach określonych, jak dla terenu MNU, z zastrzeżeniem, że dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale 4 parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, możliwość jej realizacji należy uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4. 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) nie wydzielonych w planie dojazdów i parkingów związanych z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu wskaźnika 20 miejsc postojowych na 100 ogródków działkowych.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
 - 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7,0 m;
 - 2) geometria dachu: dwu lub wielospadowe.

§ 38.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od **1ZP** do **3ZP**;
- 2) w jednostce przestrzennej C: od **1ZP** do **4ZP**.
 - 2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – parki, skwery i 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 zabudowy do 30 m²,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe.
 - 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez jednoczesną 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 wraz z dojazdami.

§ 39.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: **1ZPU** i **2ZPU**;
- 2) w jednostce przestrzennej B: **1ZPU** i **2ZPU**.
 - 2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – zieleń urządzona,
 - 2) dopuszczalne – usługi, handel i gastronomia, place zabaw oraz tereny wypoczynku dla ludzi starszych.
 - 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenu, poprzez jednoczesną realizację posadzek, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
 - 2) dopuszcza się grodzenie terenów z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności.
 - 4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
 - 1) ustala się:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70 %,
 - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu, np. urządzenia energetyki, gazu, wody wraz z dojazdami.
 - 5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) formę i gabaryty budynków kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów

zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;

2) wysokość zabudowy:

- a) dla terenów w jednostce A nie więcej niż 2 kondygnacje ale nie wyższa niż 7,0 m,
- b) dla terenów w jednostce D nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 4,0 m.

§ 40.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone 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, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg, budowę obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla pieszych;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg, budowę obiektów komunikacji rowerowej,
- c) w liniach rozgraniczających dróg, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- a) dla dróg klasy lokalnej **KDL** – nie mniej niż 12,0 m,
- b) dla dróg klasy dojazdowej **KDD** – nie mniej niż 10,0 m;

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

§ 41.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone 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, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg, budowę obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) w liniach rozgraniczających dróg, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się:

- a) utrzymanie linii rozgraniczających dróg o minimalnej szerokości 8,0 m,
- b) lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla pieszych lub realizację w formie ciągu pieszo – jezdni.

§ 42.1. Wyznacza się tereny dróg 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) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających, dróg budowę obiektów komunikacji rowerowej,
- c) w liniach rozgraniczających, dróg, zachowanie, uzupełnianie i realizację zieleni takiej, jak aleje i szpalery, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

§ 43.1. Wyznacza się teren rowerostrady wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem 1KXR.

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 terenu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg, budowę obiektów komunikacji pieszej,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji – miejsc postojowych dla rowerów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

§ 44.1. Wyznacza się tereny parkingów i garaży, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od 1KP do 5KP;
- 2) w jednostce przestrzennej B: 1KP;
- 3) w jednostce przestrzennej C: od 1KP do 3KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – parkingi i garaże;
- 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 80 %,
 - 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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- 1) gabaryty zabudowy – proste bryły;
- 2) wysokość zabudowy – nie wyższą niż 5,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 45.1. Wyznacza się teren wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczony symbolem 1WS w jednostce przestrzennej A.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się:

- 1) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;
- 2) realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

§ 46.1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami:

- 1) w jednostce przestrzennej A: od 1E do 4E;
- 2) w jednostce przestrzennej C: od 1E do 2E;
- 3) w jednostce przestrzennej D: od 1E do 4E.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

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.

§ 47.1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone symbolem 1G w jednostce przestrzennej D.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – stacja redukcyjna 1-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. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – telekomunikacja, terenowo niewyznaczonych w planie, a oznaczone symbolem T, jako dominanty (istniejące maszty telefonii komórkowej) w jednostkach A i D.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 2) dopuszczalne – wszelkie urządzenia towarzyszące sieci telefonicznej.

§ 49.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, niewyznaczonej graficznie w planie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: urządzenia typu stacje transformatorowe, stacje przesyłowe, wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzona.

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.

4. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;
- 2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 50.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej – wodociągi, niewyznaczonej graficznie w planie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: urządzenia i obiekty towarzyszące sieci;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;
- 2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 51.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja, niewyznaczonej graficznie w planie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: urządzenia i obiekty towarzyszące tej sieci;
- b) dopuszczalne: zieleń urządzona.

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.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;
- 2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 52.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej – gazownictwo, niewyznaczonej graficznie w planie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: urządzenia i obiekty towarzyszące tej sieci;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzona.

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.

4. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;
- 2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 53.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, niewyznaczonej graficznie w planie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: urządzenia i obiekty towarzyszące tej sieci;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzone.

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.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;
- 2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 54.1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą 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) 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 55. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr XXIX/214/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 października 1996 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 19, poz. 180 z dnia 17 grudnia 1996 r., wyłącznie dla terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 57. 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 Zielona Góra.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Urbaniak