DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 lipca 2016 r.

Poz. 3676

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2016-07-20 14:54:47

UCHWAŁA NR 175/2016
RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 28 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr 356/2013 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 24 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu

RADA MIASTA ZGORZELEC

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgorzelec", uchwalonego uchwałą Nr 404/02 Rady Miejskiej w Zgorzelcu z dnia 21 lutego 2002 r. zmienionego uchwałą Nr 122/2015 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 29 grudnia 2015 r.

uchwala co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:

1) ustalenia tekstu planu składają się z:

a) przepisów ogólnych - Rozdział 1,

b) ustaleń ogólnych – Rozdział 2,

c) ustaleń szczegółowych - Rozdział 3,

d) przepisów końcowych - Rozdział 4;

2) obszar opracowania planu podzielono na 6 makrojednostek wyodrębnionych przestrzennie, oznaczonych symbolem literowym A, B, C, D, E i F , w których znajdują się poszczególne tereny;

3) oznaczenia terenów w planie zdefiniowano w następujący sposób:

a) duża litera przed liczbą oznacza symbol makrojednostki,

b) liczba oznacza numer kolejny terenu,

c) litery oznaczają symbol przeznaczenia terenu;

4) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu, przy czym pojedyncze tereny nie są numerowane.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) granica wydzielenia wewnętrznego,

e) symbol wydzielenia wewnętrznego,

f) obowiązujące linie zabudowy,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy,

h) trasy rowerowe,

i) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca,

j) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca,

k) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" stanowiska archeologicznego wraz z jego numerem,

l) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

m) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

n) granica terenów zamkniętych;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obiekty wpisane do rejestru zabytków, wraz z numerem,

b) pomniki przyrody, wraz z numerem,

c) granica obszaru Natura 2000 "Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej" (PLH020066),

d) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych dla miasta Zgorzelec,

e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,

f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%;

3) oznaczenia informacyjne:

a) granica obrębów,

b) powierzchnia terenu w hektarach,

c) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wg definicji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

6) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;

7) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiejkolwiek postaci;

8) **usługidrobne** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości związanych z emisją substancji, energii oraz hałasu i nie może być zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **zieleń krajobrazowa** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień i wodami powierzchniowymi;

10) **trasa rowerowa** – należy przez to rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne, polne oraz inne podobne**.**

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNe** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności,

c) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej,

d) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) **MW/MN** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

f) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,

g) **MNe/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności, zabudowy usługowej,

h) **M/U** - teren zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej,

i) **U** - teren zabudowy usługowej,

j) **UKr** - teren zabudowy usług sakralnych,

k) **UP** - teren usług publicznych,

l) **UO** - teren usług oświaty,

m) **KSU** - teren stacji paliw;

2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

a) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

3) tereny użytkowane rolniczo - **R** - teren rolniczy;

4) tereny zieleni i wód:

a) **ZL** - teren lasów,

b) **ZP** - teren zieleni urządzonej,

c) **ZK** - teren zieleni krajobrazowej,

d) **ZD** - teren ogrodów działkowych,

e) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

5) tereny komunikacji:

a) **KS** - teren parkingu,

b) **KK** - teren komunikacji kolejowej,

c) **KDG** - teren drogi publicznej głównej,

d) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,

e) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej,

f) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,

g) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

h) **KPR** - teren drogi rowerowej i ciągu pieszego;

6) tereny infrastruktury technicznej:

a) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

b) **W** - teren infrastruktury technicznej - wodociągi,

c) **K** - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu nie większa niż:

a) 20 m w strefie ochrony konserwatorskiej,

b) 49 m dla pozostałych terenów;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów **P**, **P/U**,

b) blaszanych: garaży i budynków gospodarczych;

3) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków:

a) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie złamanej bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki lub kamienne, ceglane, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,

b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;

4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

a) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów małej architektury,

- szyldów,

b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje:

- zgrupowanie w pionie lub poziomie oraz jednakowe tło i wymiary,

- powierzchnia szyldów nie może być większa niż 5 % powierzchni elewacji,

c) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie na elewacjach budynków,

d) powierzchnia nośników reklamowych na elewacji nie większa niż 6 m^2,

e) dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązuje:

- maksymalna wysokość 1,6 m,

- zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych: prefabrykatów, przęseł;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego :

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

3) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach, zaznaczonych na rysunku planu:

a) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych dla miasta Zgorzelec,

b) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej" (PLH020066), w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;

4) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na obszarze objętym granicami opracowania planu znajdują się następujące pomniki przyrody:

a) grupa drzew (dąb szypułkowy), ul. Świętego Jana, nr rej. WKP –180/733 z 13.05.94r.,

b) grupa drzew (buk pospolity), ul. Francuska, nr rej. WKP -181/734 z 13.05.94r.,

c) dąb szypułkowy przy ujściu Czerwonej Wody do Nysy, nr rej. WKP -186/735 z 13.05.94r.;

6) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

a) **MN, MNe, ML** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **MN/U, M/U, MNe/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

d) **ZD**, **ZL** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

a) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów i skwerów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy, historycznej zieleni,

c) należy dążyć do rewaloryzacji i uporządkowania historycznego układu przestrzennego,

d) obowiązuje zachowanie historycznych rozwiązań materiałowych w kształtowaniu nawierzchni ciągów komunikacyjnych;

2) wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym granicami opracowania planu znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku planu:

a) dwór Dolny Ujazd ("Nieder Moys"), ob. dom mieszkalny, ul. Francuska 39 wraz z przyległym gruntem, nr rej. A/5696/601/J z dnia 20.02.1970 r.,

b) dom mieszkalny, ul. Łużycka 11, nr rej. 1210/J z dnia 19.06.1995 r.,

c) willa, ul. Świętego Jana 20, nr rej. A/985 z dnia 21.11.2006 r.,

dla których obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków oraz opieki nad nimi;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:

a) kościół ewangelicki, ob. katolicki, parafialny pw. św. Jana Chrzciciela, ul. Łużycka / Grunwaldzka 2,

b) dom mieszkalny, ob. Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Baczyńskiego 1,

c) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 31, 32,

d) dom mieszkalny, ul. Boczna 2,

e) dom mieszkalny, ul. Francuska 16, 18,

f) zespół przemysłowy magazynów zbożowych, ob. budynki mieszkalne, magazynowe i produkcyjne ZPR „ŁAN”, ul. Francuska 36,

g) dom mieszkalny, ul. Górnicza 3, 39,

h) budynek mieszkalno - gospodarczy, ob. budynek gospodarczy, ul. Górnowiejska 6,

i) oficyna mieszkalna, ob. dom mieszkalny, ul. Górnowiejska 10-10a-10b,

j) oficyna gospodarcza (stodoła), ob. budynek mieszkalno - gospodarczy, ul. Górnowiejska 11,

k) dom mieszkalny, ul. Łużycka 12, 15, 21, 27, 33a, 37, 41, 41a, 45, 52a-b, 53, 54a-b, 56a-b, 57, 59, 60, 60a-c, 61, 62, 62a-b, 63, 65a-b, 67a-b, 71a-b, 73, 81, 83, 85,

l) zajazd z restauracją „Stadt Brünn”, ob. budynek mieszkalno - usługowy, ul. Łużycka 43,

m) willa w zespole, ul. Łużycka 87,

n) dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 5, 6, 7, 9-11,

o) dom mieszkalny, ob. przychodnia lekarska, ul. Reymonta 1,

p) dom mieszkalny, ul. Reymonta 5, 13, 23, 27,

q) dom mieszkalny, ul. Rzeczki Dolne 5,

r) dom mieszkalny, ul. Rzeczki Górne 3, 5, 15-15a, 17,

s) dom mieszkalny, ul. Słowackiego 3, 4, 9,

t) dom mieszkalny, ul. Szarych Szeregów 5, 9, 12a, 14a,

u) budynek mieszkalno - gospodarczy, ob. dom mieszkalny, ul. Szarych Szeregów 3,

v) dom mieszkalny, ul. Świętego Jana 4, 6, 7a-b, 8-10, 9, 11, 12, 13, 14, 21-23, 22, 25-27, 26, 30, 31, 32,

w) willa, ul. Świętego Jana 24,

x) dworzec kolejowy w Dzielnicy Ujazd,

y) wodociągowa wieża ciśnień, ul. Świętego Jana;

5) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:

a) dom mieszkalny, ul. Słowackiego 7,

b) dom mieszkalny, ul. Francuska 12-14,

c) dom mieszkalny, ul. Świętego Jana 16,

d) dom mieszkalny, ul. Szarych Szeregów 2, 6, 8, 13,

e) dom mieszkalny, ul. Rzeczki Górne 9,

f) wiadukt kolejowy nad rz. Nysą Łużycką;

6) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 4 i 5 są:

a) bryła i gabaryty budynków,

b) forma i geometria dachu,

c) kompozycja i wystrój elewacji, w tym rytmu podziałów wertykalnych i horyzontalnych na elewacjach, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;

7) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 i 5 ustala się:

a) wymóg zachowania podstawowych elementów obiektów takich jak: bryła budynku, kształt i geometria dachu oraz zastosowanych historycznych materiałów budowlanych,

b) nakaz odtworzenia historycznej elewacji wraz z detalami architektonicznymi w przypadku ocieplania budynku,

c) wymóg zachowania, a w przypadku zniszczenia, wymóg odtworzenia historycznych detali architektonicznych,

d) wymóg zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu; wymóg zachowania lub odtworzenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,

e) wymóg odtworzenia kolorystyki historycznej i materiałów powtarzających tradycyjne lokalne rozwiązania, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

f) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na wyeksponowanych elewacjach;

8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" stanowiska archeologicznego nr AZP 37/47/79-9 - osada pradzieje, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**),

b) teren drogi rowerowej i ciągu pieszego (**KPR**),

c) tereny zieleni urządzonej (**ZP**);

3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 100 m² dla terenów **MW**, **MW/MN**, **MN**, **MNe**, **ML**, **MNe/U**, **M/U**, **UP**, **U**,

b) 500 m² dla terenów **P**, **P/U**,

c) 50 m² dla terenów **UKr**, **UO**, **KSU, KK,**

d) 2 m^2 dla terenów **KS** i infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 5 m dla terenów **MW**, **MW/MN**, **MN**, **MNe**, **ML**, **MNe/U**, **M/U**,

b) 10 m dla dla terenów **P**, **P/U**,

c) 5 m dla terenów **U**, **UKr**, **UP**, **UO**, **KSU**, **KK,**

d) 1 m dla terenów **KS** i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjno-wypoczynkowych:

1) w planie wyznacza się następujące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:

a) lasy (**ZL**),

b) tereny ogrodów działkowych (**ZD**);

2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:

a) realizacja jednolitego systemu lokalnego oznakowania,

b) zachowanie ciągłości powiązań pieszych i rowerowych poszczególnych terenów.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

a) droga publiczna główna kategorii wojewódzkiej (**KDG**) - część ul. Łużyckiej, drogi nr 352,

b) drogi publiczne zbiorcze kategorii wojewódzkiej i powiatowej (**KDZ**) -, ul. Francuska, część ul. Łużyckiej, ul. Orzeszkowej, ul. Reymonta, ul. Andersa, ul. Sulikowska,

c) drogi publiczne lokalne kategorii gminnej (**KDL**) - ul. Mickiewicza, ul. Św. Jana, ul. Słowackiego, ul. Św. Jana, ul. Rzeczki Dolne, ul. Szarych Szeregów, ul. Rzeczki Górne, ul. Górnowiejska, ul. Ujazdowska,

d) sieć istniejących dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych powiązanych z układem zewnętrznym;

2) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m, za wyjątkiem terenu **F8.MN/U** dla którego dopuszcza się szerokość nie mniejszą niż 3m,

b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

c) nawierzchnia utwardzona;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej, usług – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla produkcji, składów i magazynów - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
- dla usług sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników,

b) na terenach dróg lokalnych (**KDL**) oraz dróg dojazdowych (**KDD**) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie zatok parkingowych ogólnodostępnych,

c) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obowiązują trasy rowerowe, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach;

3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

c) zachowanie ujęć wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A2.ZK** i **A.W**,

d) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,

b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,

d) dopuszcza się budowę własnej oczyszczalni pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,

c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,

d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz;

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii odnawialnej lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:

a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,

b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,

c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:

a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny dróg publicznych - **KDG, KDZ, KDL, KDD**;

2) teren komunikacji kolejowej - **KK**;

3) teren infrastruktury technicznej - wodociągi - **W**.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.MN, A2.MN, B2.MN, B3.MN, B4.MN, B6.MN, B7.MN, B8.MN, C1.MN, C10.MN, C11.MN, C12.MN, C14.MN, C20.MN, E1.MN, F1.MN, F2.MN, F5.MN, F7.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą, na działkach przez nią zajmowanych,

b) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,

c) części terenów: **B2.MN, B3.MN, B4.MN, B6.MN, F1.MN, F2.MN, F5.MN** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 12 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,25,

f) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą:

- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3.MN, A4.MN, A5.MN, B5.MN, C2.MN, C3.MN, C4.MN, C5.MN, C6.MN, C7.MN, C8.MN, C9.MN, C13.MN, D1.MN, D2.MN, D3.MN, D4.MN, D5.MN, E2.MN, E3.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,

b) teren **A5.MN** oraz części terenów: **A4.MN, B5.MN** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 11 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 0,60,

e) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą:

- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 400 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 11 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 0,70,

e) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż:

- 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- 55 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 350 m²,

c) dla zabudowy szeregowej 150 m².

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A7.MN, A8.MN, A9.MN, A10.MN,F3.MN, F6.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako szeregowy lub bliźniaczy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 11 m,

- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,25,

f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.MN**, **F4.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą, na działkach przez nią zajmowanych,

b) część terenu **B1.MN** znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 12 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3,

e) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,25,

f) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C15.MN**, **C16.MN**, **C17.MN, C18.MN, C19.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako szeregowy lub bliźniaczy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
- mieszkalnych, nie większa niż 11 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 3 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3,

e) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,25,

f) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż:
- 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
- 70 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.MNe, B1.MNe, B2.MNe** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący,

b) części terenów: **B1.MNe, B2.MNe** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 9 m,

- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 0,30,

e) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.ML** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych, nie większa niż 7 m,

- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 0,3,

d) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.MNe/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa: usługi drobne, handel detaliczny,

b) uzupełniające:

- ogrodnictwo,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący,

b) ogrodnictwo dopuszcza się wyłącznie jako komercyjne uprawy warzyw i kwiatów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych i usługowych, nie większa niż 9 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 0,30,

e) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych, nie mijających się połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.MW, B1.MW, B2.MW, C5.MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 14 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,50,
- maksymalna - 1,50,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1.MW, C2.MW, C3.MW, C4.MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi: usługi drobne, handel detaliczny, gastronomia,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) usługi dopuszcza się wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących wolnostojących budynków usługowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 19 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,50,

- maksymalna - 2,00,

e) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B4.MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 19 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- minimalna - 3,

- maksymalna - 5,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,50,

- maksymalna - 2,00,

e) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci do 15°,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.MW/MN, B2.MW/MN, B3.MW/MN, B4.MW/MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi: usługi drobne, handel detaliczny, gastronomia,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) usługi dopuszcza się wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących wolnostojących budynków usługowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych, nie większa niż 12 m,
- mieszkalnych wielorodzinnych, nie większa niż 14 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych:

- nie mniejsza niż 2,
- nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,50,
- maksymalna - 3,0,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych, nie mijających się połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- większa lub równa 0% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1.MN/U, D2.MN/U, D3.MN/U, E.MN/U, F1.MN/U, F2.MN/U, F3.MN/U, F4.MN/U, F5.MN/U, F6.MN/U, F7.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa: usługi drobne, handel detaliczny, gastronomia,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - część terenu **F2.MN/U** znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
- gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna - 0,8,

e) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku dla budynków:

- mieszkalnych od 35° do 45°,
- usługowych do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F8.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,

- gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna - 1,0,

e) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku dla budynków:

- mieszkalnych od 35° do 45°,

- usługowych do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.M/U, B2.M/U, B3.M/U, B4.M/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usytuowanych przy odcinkach obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **4.KDZ** dopuszcza się wyłącznie usługi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- minimalna - 7 m,

- maksymalna - 15 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych:

- minimalna - 2,

- maksymalna - 4,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,2,

- maksymalna - 4,00,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,

- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

g) powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- większa lub równa 0% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B5.M/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych i usługowych nie większa niż 15 m,

- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych - nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

f) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1.M/U, C2.M/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych, nie większa niż 12 m,
- mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nie większa niż 15 m,
- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych - nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,00,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.U, A2.U, A3.U, B1.U, B2.U, B3.U, B5.U, C.U, E1.U, E2.U, F1.U, F2.U, F3.U, F4.U, F5.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- stacje paliw,

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) stacje paliw dopuszcza się wyłącznie w terenie **F1.U**,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą, na działkach przez nią zajmowanych na terenie **A1.U,**

c) teren **A3.U** oraz części terenów: **A1.U, F4.U** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 15 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 1,50,

d) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna lub łupek, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów ujętych gminnej ewidencji zabytków,

dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1.U, D2.U, D3.U,D4.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zbieranie lub przeładunek odpadów, w tym złomu,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - zbieranie lub przeładunek odpadów, w tym złomu dopuszcza się wyłącznie na terenie **D4.U** jako Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 15 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna - 1,50,

d) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówka ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.Ukr** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – usługi sakralne;

2) zasady zagospodarowania terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w pkt. 3 nie dotyczą budynku kościoła, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- usług sakralnych, nie większa niż 9 m,

- gospodarczych i garaży, nie większa niż 5m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków, nie większa niż 2,

d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte materiałem zbliżonym do pokrycia dachu kościoła o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.UP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi publiczne,

b) uzupełniające:

- usługi: usługi drobne,

- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie złamanej bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki lub kamienne, szklane,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 21 m,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna - 1,00,

e) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.UO, B.UO, C.UO** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi oświaty,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie złamanej bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki lub kamienne, szklane,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 21 m,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna - 1,50,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna lub łupek, w kolorze ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.KSU** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - stacja paliw,

b) uzupełniające:

- usługi: usługi drobne,

- drogi wewnętrzne,

- parkingi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 0,60,

d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.P** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,

- parkingi;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m przy linii rozgraniczającej terenów mieszkaniowych (**MN**) i mieszkaniowo usługowych (**MN/U**);

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 1,00,

d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.P/U, B.P/U, F1.P/U, F2.P/U, C1.P/U,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,

- parkingi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m przy linii rozgraniczającej terenów mieszkaniowych (**MN, MW**) i mieszkaniowo usługowych (**M/U, MN/U**),

b) na terenie **A.P/U** obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **A4.KDW**,

c) dla przeznaczenia składy i magazyny obowiązuje zadaszenie miejsc składowania i przeładunku,

d) obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie wprowadzania pyłów do powietrza i emisji hałasu zgodnie z wymogami ustawy określającej zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 1,50,

d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C2.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa w tym stacje paliw,

b) uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,

- parkingi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla przeznaczenia składy i magazyny obowiązuje zadaszenie miejsc składowania i przeładunku,

b) obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie wprowadzania pyłów do powietrza i emisji hałasu zgodnie z wymogami ustawy określającej zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 1,50,

d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1.R, E2.R, E3.R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy;

2) zasady zagospodarowania terenu - części terenów: **E2.R, E3.R** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.ZL, A2.ZL, A3.ZL, A4.ZL, A5.ZL, B.ZL, E1.ZL, E2.ZL, E3.ZL, E4.ZL, E5.ZL, E6.ZL, E7.ZL, E8.ZL, F.ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu - tereny: **A4.ZL, A5.ZL** oraz części terenów: **A1.ZL, B.ZL, E1.ZL, E4.ZL,E5.ZL, F.ZL** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.ZP, C1.ZP, C2.ZP, C3.ZP, D.ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- szalety,

- drogi rowerowe i ciągi piesze;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązuje komponowanie nasadzeń zieleni z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu,

c) obowiązuje urządzenie elementów małej architektury;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 4 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 1,

c) powierzchnia użytkowa obiektów przeznaczonych na szalety - nie większa niż 25 m²,

d) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 2% powierzchni terenu,

e) geometria dachu - dachy strome o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.ZK, A2.ZK, A3.ZK, A4.ZK, A5.ZK, B1.ZK, B2.ZK, B3.ZK, B4.ZK, F1.ZK, F2.ZK, F3.ZK, F4.ZK, F5.ZK, F6.ZK, E1.ZK, E2.ZK, E3.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zieleń krajobrazowa,

b) uzupełniające - drogi rowerowe i ciągi piesze;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) tereny: **A1.ZK, B1.ZK** oraz części terenów: **A2.ZK, A5.ZK, B2.ZK, B3.ZK, B4.ZK, E1.ZK, E2.ZK, E3.ZK** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.ZD,E.ZD** obowiązują następujące ustalenie - przeznaczenie terenu – ogrody działkowe.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.WS, A2.WS, A3.WS, A4.WS, A5.WS, A6.WS, A7.WS, A8.WS, A9.WS, A10.WS, A11.WS, E1.WS, E2.WS, WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- droga publiczna,

- drogi rowerowe i ciągi piesze;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) drogi publiczne dopuszcza się wyłącznie, jako przeprawy mostowe w granicach wydzieleń wewnętrznych oznaczonych na rysunku literami A, B, C, D i E,

b) drogi rowerowe i ciągi piesze dopuszcza się w formie kładki na terenach **WS** i **E2.WS** bez wskazania ich lokalizacji na rysunku planu,

c) obowiązuje utrzymanie koryta rzeki Czerwona Woda, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C.KS, F.KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - parking,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- drogi wewnętrzne,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nawierzchnia parkingu terenowego bitumiczna, żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,

b) urządzenie zieleni na terenie parkingu,

c) teren **F.KS** znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 1,00,

c) wysokość budynków: maksymalnie 7 m,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 15°,

e) powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:
- nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- większa lub równa 0% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - komunikacja kolejowa,
b) uzupełniające:
- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,
- droga publiczna zbiorcza (ul. Powstańców Śląskich);

2) zasady zagospodarowania terenu:
a) budowa, przebudowa, remont lub likwidacja istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych oraz obiektów obsługi podróżnych,
b) drogę publiczną zbiorczą dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym o szerokości od 8m do10 m, oznaczonym symbolem A,
c) szerokość jezdni drogi publicznej – minimum 6 m;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maksymalnie 15 m,
c) intensywność zabudowy:
- minimalna – 0,01,
- maksymalna – 0,50,
d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - komunikacja kolejowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:
a) budowa, przebudowa, remont lub likwidacja istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych,
b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDG, 2.KDG** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna (w części ul. Łużycka);

2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa ulicy głównej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla **1.KDG** od 22 m do 39 m,

- dla **2.KDG** od 40 m do 72 m,

c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość jezdni – minimum 7 m,

e) część terenów znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 8.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i przebudowa ulicy głównej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla **1.KDZ** od 10 m do 24 m,

- dla **2.KDZ** od 14 m do 20,5 m,

- dla **3.KDZ** od 14 m do 20 m,

- dla **4.KDZ** od 16 m do 26 m,

- dla **5.KDZ** od 15 m do 30 m,

- dla **6.KDZ** od 14 m do 35 m,

- dla **7.KDZ** od 13 m do 22 m,

- dla **8.KDZ** od 14 m do 15 m,

c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość jezdni – minimum 6 m,

e) chodniki - co najmniej jednostronne,

f) część terenów: **1.KDZ, 2.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga lokalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla **1.KDL, 4.KDL** - 10 m,

- dla **2.KDL** od 12 do 13 m,

- dla **3.KDL** od 8 do 15 m,

- dla **5.KDL** od 6 do 21 m,

- dla **6.KDL** od 6 do 11 m,

- dla **7.KDL** od 6 do 18 m,

- dla **8.KDL** od 10 do 13 m,

- dla **9.KDL** od 10 do 16 m,

- dla **10.KDL** od 3 do 17 m,
- dla **11.KDL** od 9 do 12 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość jezdni – minimum 5 m,

d) chodniki - co najmniej jednostronne,

e) część terenów: **5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.KDD, B1.KDD, B2.KDD, B3.KDD, B4.KDD, C1.KDD, C2.KDD, C3.KDD, C4.KDD, C5.KDD, C6.KDD, C7.KDD, C8.KDD, C9.KDD, C10.KDD, C11.KDD, C12.KDD, C13.KDD, C14.KDD, F1.KDD, F2.KDD, F3.KDD, F4.KDD, F5.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie, przebudowa istniejących ulic;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla **A.KDD** od 7 do 37m,
- dla **B1.KDD** od 7 do 16 m,
- dla **B2.KDD** 11 m,
- dla **B3.KDD** od 7 do 9 m,
- dla **B4.KDD** 5,5 do 11 m,
- dla **C1.KDD** od 8,5 do 19 m,
- dla **C2.KDD** od 7,5 do 8,5 m,
- dla **C3.KDD** od 7,5 do 9,5 m,
- dla **C4.KDD, C5.KDD, C6.KDD** 6 m**,**
- dla **C7.KDD** 7,5 m,
- dla **C8.KDD** 5,5 m,
- dla **C9.KDD** od 6,5 do 17,5 m,
- dla **C10.KDD** 10 m,
- dla **C11.KDD, C12.KDD** od 9,5 do 15,5 m,
- dla **C13.KDD** od 9 do 15,5 m,,
- dla **C14.KDD** od 7 do 9,5 m,
- dla **F1.KDD** od 4 do 9 m,
- dla **F2.KDD** od 5 do 11 m,
- dla **F3.KDD** od 6 do 8,5 m,
- dla **F4.KDD** od 10 do 19 m,
- dla **F5.KDD** od 4 do 6 m,

z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość jezdni – minimum 5 m,

e) część terenów: **B3.KDD, F1.KDD, F2.KDD** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW,A6.KDW, A7.KDW, A8.KDW, B1.KDW, B2.KDW, B3.KDW, B4.KDW, C1.KDW, C2.KDW, C3.KDW,C4.KDW, C5.KDW, C6.KDW, C7.KDW, D1.KDW, D2.KDW, D3.KDW, E1.KDW, E2.KDW, F1.KDW, F2.KDW, F3.KDW, F4.KDW, F5.KDW, F6.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

- dla **A1.KDW** od 3 do 16 m,
- dla **A2.KDW** od 6,5 do 10 m,
- dla **A3.KDW** od 6 do 17 m,
- dla **A4.KDW** od 7 do 10 m,
- dla **A5.KDW, C5.KDW, C6.KDW, D3.KDW, E1.KDW** 10 m,
- dla **A6.KDW** od 6 do 14 m,
- dla **A7.KDW** od 4,5 do 16 m,
- dla **A8.KDW, C7.KDW** 8 m,
- dla **B1.KDW** od 7 do 16 m,
- dla **B2.KDW** od 6 do 13 m,
- dla **B3.KDW, B4.KDW** 6 m,
- dla **C1.KDW** od 9 do 20 m,
- dla **C2.KDW** 15 m,
- dla **C3.KDW** 19 m**,**
- dla **C4.KDW** 4 m**,**
- dla **D1.KDW** od 8 do 10 m,
- dla **D2.KDW** od 10 do 20 m,
- dla **E2.KDW** od 5 do 10 m,

z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenia w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie zatok parkingowych,

e) teren **B3.KDW** części terenów: **A3.KDW, F2.KDW** znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.KPR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) ciąg pieszy,

b) droga rowerowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie, przebudowa istniejących dróg rowerowych i ciągów pieszych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.E,C1.E, C2.E** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie stacji transformatorowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, nie większa niż 5 m,

c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.K** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - kanalizacja;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie przepompowni ścieków,

b) obowiązuje przepompownia ścieków jako obiekt podziemny;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.W, C.W** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - wodociągi;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejących obiektów infrastruktury wodociągowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

§ 60. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie Internetowej Urzędu Miasta Zgorzelec.

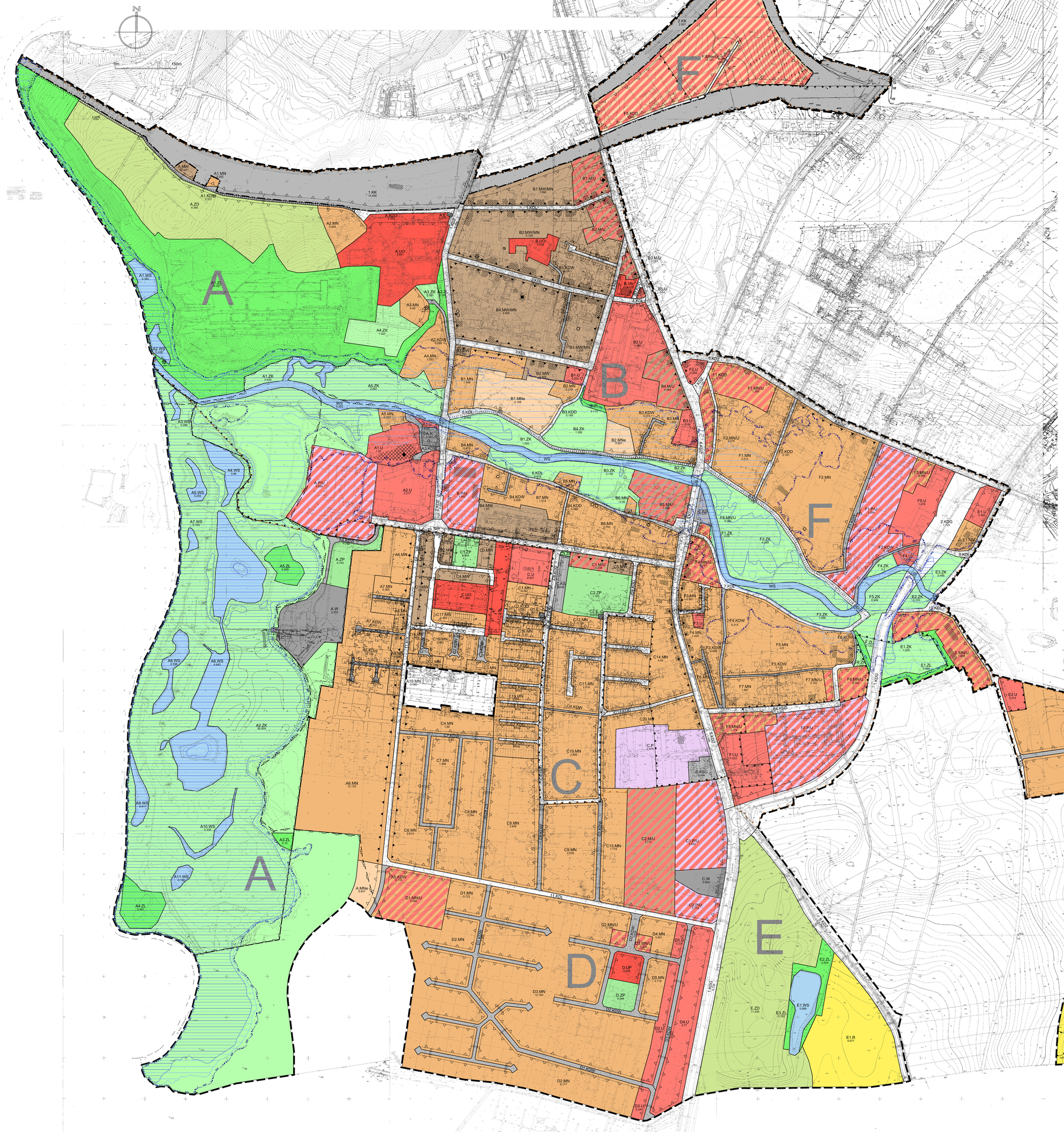
§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Z. Barczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY UJAZD POŁUDNIE W ZGORZELCU

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- UP Symbol terenu
- Granica wydzielenia wewnętrznego
- Symbol wydzielenia wewnętrznego
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Trasy rowerowe
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca
- Granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca
- AZP 374/179/9 Granica strefy konserwatorskiej "OW" stanowiska archeologicznego wraz z jego numerem
- O Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- Granica terenów zamkniętych

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

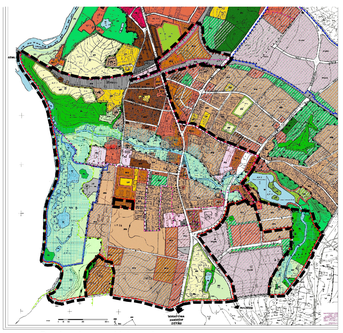
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków, wraz z numerem
- Pomniki przyrody, wraz z numerem
- PLH020066 Granica obszaru Natura 2000 "Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej" (PLH020066)
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych dla miasta Zgorzelec
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNe Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej
- ML Teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- MNe/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności, zabudowy usługowej
- M/U Teren zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- UKr Teren zabudowy usług sakralnych
- UP Teren usług publicznych
- UO Teren usług oświaty
- KSU Teren stacji paliw
- P Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- R Teren rolniczy
- ZL Teren lasów
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZK Teren zieleni krajobrazowej
- ZD Teren ogrodów działkowych
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KS Teren parkingu
- KK Teren komunikacji kolejowej
- KDG Teren drogi publicznej głównej
- KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL Teren drogi publicznej lokalnej
- KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- KPR Teren drogi rowerowej i ciągu pieszego
- E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W Teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica obrębów
- 0.611 Powierzchnia terenu w hektarach
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat



Granica obszaru objętego planem

Wyrys ze Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgorzelec, uchwała Nr 404/02 Rady Miejskiej w Zgorzelcu z dnia 21 lutego 2002 r., zmieniona uchwałą Nr 122/2015 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 29 grudnia 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY UJAZD POŁUDNIE W ZGORZELCU

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 175/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 28 czerwca 2016 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Wojciech Kata
mgr inż. Grzegorz Kowalczyk
mgr inż. Monika Krzyżak

ZGORZELEC 2016

451. 331. 123 1:1000 — MAPA ZASADNICZA

451. 331. 133 1:1000 — MAPA ZASADNICZA

451. 331. 134 1:1000 — MAPA ZASADNICZA

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 175/2016
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miasta Zgorzelec nie uwzględnia następujących uwag złożonych do wyłożonego trzykrotnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów położonych w Dzielnicy Zgorzelec Wschód w Zgorzelcu:

1) uwagi „KAMPIZO" Mariusz Latus HANDEL – MARKETING, wniesionej pismem dnia 14.01.2015 r., dotyczącej działek nr 54/3, 54/9, 54/10, 54/11, 54/12, 54/13, 54/14 obręb XI miasta Zgorzelec, w zakresie zapisów §27 – Dla terenów B4.U:
   a) pkt 2 lit. f powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
   b) pkt 2 lit. g powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
2) uwagi „Tani Opał" Sp. z o.o., wniesionej pismem dnia 03.02.2015 r., dotyczącej działek nr 17/1, 17/4, 17/5, 17/6 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie:
   a) dopuszczenia utrzymania występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu przy spełnieniu warunku, iż uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców sprowadzone zostaną do wielkości wynikających obowiązujących przepisów,
   b) rozszerzenia zapisu §5 o dodatkowy punkt zawierający dopuszczenie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska,
   c) zmniejszenia ilości wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy usługowej z 3 na 100 m2 powierzchni użytkowej do 2 na 100 m2 powierzchni użytkowej określonych w §10 pkt 3),
   d) nie objęcia przedmiotowych działek strefą ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca,
   e) nie objęcia przedmiotowych działek strefą „OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca;
3) uwagi Pana Detko Lecha, wniesionej pismem dnia 06.02.2015 r., dotyczącej działki nr 2/25 obecnie podzielonej na 17 mniejszych (2/508, 2/509, 2/510, 2/511, 2/512, 2/513, 2/514, 2/515, 2/516, 2/517, 2/518, 2/519, 2/520, 2/521, 2/522, 2/523, 2/524) obręb X miasta Zgorzelec, odnośnie utrzymania parametrów dotyczących budynków mieszkalnych i związanych z nimi działek budowlanych zgodnie z §15 uchwały nr 385/10 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 8 czerwca 2010 roku w zakresie zachowania funkcji dopuszczalnej;
4) uwagi Pani Żyła Teresy, wniesionej pismem dnia 16.02.2015 r., dotyczącej działki nr 46/1 oraz część dz. nr 46/2 obręb XI miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na tereny o przeznaczeniu usługowym U;
5) uwagi Pana Wanat Przemysława, wniesionej pismem dnia 16.02.2015 r., dotyczącej działki nr 104 obręb XI miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany zapisu § 14 pkt 3 lit. f polegającej na zmniejszeniu minimalnego wymaganego kąta nachylenia połaci dachu z 35° do wartości 15°;
6) uwagi Pana Malinowskiego Jana, wniesionej pismem dnia 16.02.2015 r., dotyczącej:
   a) działki nr 104/4 obręb XII miasta Zgorzelec, w zakresie umożliwienie stosowania ogrodzeń pełnych,
   b) działek nr 55/2, 56/4, 55/12 obręb XII miasta Zgorzelec, w zakresie zastosowania zapisów umożliwiających posadowienie budynków w zabudowie jednorodzinnej

szeregowej, a także budynków o charakterze usługowym (budynki produkcyjne, produkcyjno – magazynowe, usługi szkoleniowe, handel wielkopowierzchniowy, gastronomia wolnostojąca, itp.),

7) uwagi Pani Puchalskiej Elżbiety, wniesionej pismem dnia 28.04.2015 r., dotyczącej działki nr 20/4 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie przeznaczenia działki pod zieleń;
8) uwagi Zgorzeleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., wniesionej pismem dnia 02.06.2015 r., dotyczącej działek od nr 2/80 do nr 2/102 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie dopuszczenia możliwości budowy domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
9) uwagi Pana Pławiaka Wojciecha wniesionej pismem dnia 03.06.2015 r., dotyczącej działki nr 13/15 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkalnictwo i usługi w dowolnych proporcjach;
10) uwagi Pana Pławiaka Wojciecha wniesionej pismem dnia 03.06.2015 r., dotyczącej działki nr 13/16 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkalnictwo i usługi w dowolnych proporcjach;
11) uwagi Pana Pławiaka Wojciecha wniesionej pismem dnia 03.06.2015 r., dotyczącej działki nr 13/14 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkalnictwo i usługi w dowolnych proporcjach;
12) uwagi Pana Pławiaka Wojciecha wniesionej pismem dnia 03.06.2015 r., dotyczącej działki nr 13/19 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkalnictwo i usługi w dowolnych proporcjach;
13) uwagi Pani Żbikowskiej Gabrieli wniesionej pismem dnia 16.06.2015 r., dotyczącej działki nr 16 obręb X miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zieleni parkowej na funkcję mieszkaniową oraz stacje paliw;
14) uwagi Pani Radzisz – Holy Katarzyny wniesionej pismem dnia 08.12.2015 r., dotyczącej działki nr 34 obręb XI miasta Zgorzelec, w zakresie zmiany polegającej na całościowym lub częściowym zakwalifikowaniu działki jako B2 MNe (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności).

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 175/2016
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 czerwca 2016 r.

Rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:
1) z budżetu gminy;
2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
6) innych środków zewnętrznych;
7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.