

**UCHWAŁA NR VIII.75.2011
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 - tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w oparciu o uchwałę nr V/47/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonym uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾ **uchwała się, co następuje :**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra dla terenu ograniczonego:

- 1)od północy – ul. Trasa Północna;
- 2)od wschodu – ul. Stefana Batorego;
- 3)od południa – terenem kolejowym;
- 4)od zachodu – granicą administracyjną miasta.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1)załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;
- 2)załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3)załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenów objętych planem, przeznaczonych pod funkcje: przemysłową, magazynowo - składową, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², mieszkaniową, usługową, tereny zieleni i infrastrukturę towarzyszącą, w tym inwestycje celu publicznego.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny przeznaczone pod:

- 1)zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolami:
 - a) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2)zabudowę usługową oznaczoną symbolami:
 - a) **U1** , **U2** , **U3** , **U4** – zabudowa usługowa,
 - b) **U5** – zabudowa usługowo - produkcyjna,
 - c) **UC** – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3)zabudowę techniczno – produkcyjną, oznaczoną symbolem **P** ;
- 4)tereny zieleni oznaczone symbolami:
 - a) **ZP** – zieleń urządzona - parki leśne,
 - b) **ZP1**, **ZP2** – zieleń urządzona - skwery zieleńce;
- 5)tereny komunikacji oznaczone symbolami:

- a) **KDG** – drogi publiczne klasy G - główne,
- b) **KDZ** – drogi publiczne klasy Z - zbiorcze,
- c) **KDL** – drogi publiczne klasy L - lokalne,
- d) **KDD** – drogi publiczne klasy D - dojazdowe,
- e) **KDW** – drogi wewnętrzne,
- f) **KP** – parkingi, garaże;

6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami:

- a) **E1, E2** – elektroenergetyka,
- b) **C** – ciepłownictwo,
- c) **W** – wodociągi.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zamknięte, oznaczone symbolami:

1) **TZw** – teren organów wojskowych;

2) **TZk** – teren kolei.

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

1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

- a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- i) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:

- a) przeznaczenie terenów,
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe i literowo - liczbowe jednostek urbanistycznych;

5) symbole literowe i literowo - liczbowe, określające przeznaczenie terenu i wyróżniające go spośród innych terenów;

6) strefy techniczne;

7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2 oznaczenia, mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *dostęp do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych, posiadających zjazd do drogi publicznej;
- 2) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące między innymi drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 3) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, z dopuszczeniem jej nieznacznego naruszenia dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 4) *nieuciążliwej działalności gospodarczej* - należy rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów *prawa budowlanego*;
- 5) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu kondygnacji naziemnej liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki oblicza się jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 6) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) *przestrzeni publicznej* - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, ulice, a także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce;
- 8) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 9) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 10) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0m;
- 11) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 12) *strefie technicznej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmujące pas terenu wzdłuż sieci po jej obu stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, o szerokości ustalonej na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 13) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zielona Góra;
- 14) *uciążliwości* - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 15) *usługach komercyjnych* - należy przez to rozumieć działalność w zakresie handlu, gastronomii, sportu, usług zdrowia, usług finansowych i innych, a także zamieszkania zbiorowego, tj. hotele, motele, pensjonaty itp., z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) *usługach publicznych* - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących ustawowe zadania na rzecz obywateli;
- 17) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z *warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, z dopuszczeniem realizacji w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
- 18) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

19) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć parki leśne, a także zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką, średnią i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów zgodnie z ust. 2-3.

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

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z ust. 2-5.

2. Zagospodarowanie terenów nakazuje się realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ład przestrzennego, poprzez:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic, koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości itp.;
- 2) realizację w granicach każdej działki terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej - trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **U5** hale produkcyjne, warsztaty wytwórcze i rzemieślnicze oraz budynki gospodarcze należy sytuować w głębi działki, tj. za budynkami biurowymi i usługowymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy, wyłącznie pod realizację:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki,
 - b) dojścia do budynku,
 - c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
 - d) miejsc do parkowania,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) elementów małej architektury,
 - g) zieleni dekoracyjnej i użytkowej.

4. Zakazuje się:

- 1) stosowania dla obiektów biurowych materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa i falista oraz tworzywa sztuczne;
- 2) lokalizacji reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, a także lokalizacji znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;
- 3) lokalizacji reklam w formie ekranów świetlnych emitujących zmienne obrazy.

5. Dopuszcza się stosowanie na elewacjach:

- 1) kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm;
- 2) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) umieszczania ich w strefie frontowej budynków,
 - b) nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ust. 2-7.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację inwestycji wskazanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska,
- b) przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowana przebudowa spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi;

2) zakazuje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych z odprowadzeniem do gruntu lub wód.

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

- 1) oznaczonych w planie symbolem **MW** - jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1** - jako przyporządkowany rodzajowi „tereny mieszkaniowo - usługowe”;
- 4) oznaczony na rysunku planu symbolem **U4** - jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

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

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

1) nakazuje się:

- a) w związku z realizacją budowy, przy realizacji robót ziemnych, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie z możliwością ponownego wykorzystania,
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się:

- a) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, według odrębnych przepisów, obowiązujących w tym zakresie,
- b) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

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

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się:

- a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni, poprzez zachowanie i utrzymanie, w miarę możliwości, istniejących drzew i naturalnego ukształtowania terenu,

- b) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową, tj. wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
- 2) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych w ramach terenów zieleni.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ust. 2-5.

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

- 1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym odpowiedniego organu służby ochrony zabytków, a jeśli to niemożliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra.

3. Prezydent Miasta Zielona Góra jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać właściwemu urzędowi ochrony zabytków przyjęte zawiadomienie.

4. Na terenach objętych planem znajduje się 16 budynków ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 16 niniejszej uchwały.

5. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ust. 2-4.

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności terenów dla osób z różnego typu niepełnosprawnością poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, umożliwiając tym osobom poruszanie się w obrębie:

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

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

4. Nakazuje się:

- 1) zwrócenie szczególnej uwagi na uformowanie zabudowy i zagospodarowania terenu od strony ul. Stefana Batorego, ul. Aleja Zjednoczenia i ul. Trasa Północna, tj. realizację przy głównych ciągach ulicznych głównych wejść reprezentacyjnych, elewacji zakładów i ozdobnej zieleni;
- 2) akcentowanie wjazdów i wejść do obiektów usługowych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ust. 2-4.

2. Ustalenia planu odnoszące się do poszczególnych terenów obowiązują dla każdej istniejącej i nowowydzielanej nieruchomości zlokalizowanej w granicach danego terenu.

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

- 1) wielkości i kształty wydzielanych działek budowlanych powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu;
- 2) w przypadku, gdy nieruchomość podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych nieruchomości;
- 3) do podziału nieruchomości wymagane jest spełnienie następujących warunków:
 - a) zgodność z funkcją określoną w planie,
 - b) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. - kan., z zachowaniem pasów eksploatacyjnych,

- c) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,
- d) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek,
- e) zgodność z przepisami odrębnymi odległości nowych granic od budynków;

4) zakazuje się dzielenia:

- a) parków leśnych,
- b) dróg publicznych, z wyjątkiem wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym.

4. Dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ust. 2-6.

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

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

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

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

1) drogi publiczne klasy G, Z i L:

- a) ul. Trasa Północna - droga klasy „G” – główna, oznaczona symbolem KDG,
- b) ul. Zjednoczenia – droga klasy „G” - główna, oznaczona symbolem KDG,
- c) ul. Stefana Batorego – droga klasy „Z” - zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ na odcinku od ul. Trasa Północna do ul. Energetyków,
- d) ul. Stefana Batorego – droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL na odcinku od ul. Energetyków do torów kolejowych,
- e) ul. Energetyków – droga klasy „Z” - zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ,
- f) ul. Lotników - droga klasy „Z” - zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ,
- g) ul. Zimna – droga klasy „Z” - zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ,
- h) ul. Dekoracyjna - droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL,
- i) ul. Elektronowa - droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL,
- j) ul. Naftowa - droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL,
- k) ul. Anny Jagiellonki - droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL,
- l) ul. Jana Zamoyskiego - droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL,
- m) ulica nowoprojektowana łącząca ul. Dekoracyjną z ul. Anny Jagiellonki – droga klasy „L” - lokalna, oznaczona symbolem KDL;

2) drogi publiczne klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolem KDD: ul. Foluszowa, ul. Chemiczna, ul. Anny Jagiellonki, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Generała Mariana Langiewicza, ulica łącząca ul. Dekoracyjną z ul. Lotników, nowo projektowane ulice łączące ul. Zjednoczenia z ul. Lotników.

5. Uzupełnienie układu stanowią drogi wewnętrzne, w tym stanowiące dojazdy do poszczególnych posesji.

6. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2-11.

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

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować strefy techniczne od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, w granicach których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
 - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociagowej,
 - b) przyjęcie ilości dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
- 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg,
 - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego dla celów przeciwpożarowych.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi, do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) w przypadku ścieków przemysłowych, ich podczyszczanie w miejscu wytwarzania, przed wprowadzeniem do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) gromadzenie wód opadowych na terenach mieszkaniowych z ich gospodarczym wykorzystaniem,
 - b) lokalizację sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,
 - c) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia na gaz:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą *Prawo energetyczne* i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) nakazuje się:
 - a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,

- b) stosowanie dla sieci stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

7. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej skablowanymi liniami z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, w zależności od potrzeb i możliwości, dostawę dla celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłowniczych na obszarze planu, w miarę realizacji planowanych do przyłączenia obiektów oraz alternatywnie dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej;
- 2) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku innych możliwości, lokalizację sieci na terenach działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
- 4) zamierzone inwestycje wymagają uzgodnienia lokalizacji obiektów i tras sieci z operatorem sieci ciepłowniczej w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci ciepłowniczych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi ciepłociągami, należy je przebudować na koszt inwestora, zgodnie z wydanymi przez właściciela sieci ciepłowniczej warunkami przebudowy.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej i/lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się:
 - a) minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów, ich segregację ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i poddanie unieszkodliwianiu odpadów medycznych,
 - b) wyposażenie dróg oraz ciągów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

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

- 1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- 2) uwzględnienia ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień;
- 3) powiązania ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z ust. 2-3.

2. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania, w przypadku możliwości realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu.

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

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% wzrostu wartości nieruchomości - dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy techniczno - produkcyjnej;
- 2) 20% wzrostu wartości nieruchomości - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

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

§ 15. Ustala się zasady dotyczące istniejących drzew:

- 1) nakazuje się, w miarę możliwości, ochronę wskazanych na rysunku planu drzew;
- 2) dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei, na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków i oznaczone graficznie na rysunku planu:

l.p.	obiekt	adres
1)	budynek	ul. Stefana Batorego 50/52;
2)	budynek	ul. Stefana Batorego 54;
3)	budynek	ul. Stefana Batorego 66/68;
4)	budynek	ul. Stefana Batorego 70;
5)	budynek	ul. Stefana Batorego 72;
6)	budynek	ul. Stefana Batorego 74;
7)	budynek	ul. Stefana Batorego 76;
8)	budynek	ul. Stefana Batorego 78;
9)	budynek	ul. Stefana Batorego 80;
10)	budynek	ul. Stefana Batorego 90;
11)	budynek	ul. Stefana Batorego 92/94;
12)	budynek	ul. Stefana Batorego 96;
13)	budynek	ul. Stefana Batorego 98;
14)	budynek	ul. Stefana Batorego 100;
15)	budynek	ul. Stefana Batorego 114;
16)	budynek	ul. Stefana Batorego 116.

2. Dla wymienionych w ust. 1 obiektów nakazuje się:

1) przy renowacji i modernizacji obiektu zachowanie:

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

2) dopuszcza się:

- a) zmianę przeznaczenia, a w uzasadnionych przypadkach zmianę wyglądu i rozplanowania, po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji konserwatorsko – budowlanej,

- b) budowę nowego, w przypadku losowego zniszczenia obiektu zabytkowego, na zasadzie wymiany substancji, przy zachowaniu poprzedniej lokalizacji, linii zabudowy, ilości kondygnacji i wysokości, spadku i wysokości dachu, podziału elewacji, z dopuszczeniem odstępstw uzgodnionych z odpowiednim organem służby ochrony zabytków,
- c) prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich, po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw,
- d) stosowanie reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania ich formy do kompozycji elewacji, umieszczenia ich w osi budynku lub w osi głównych otworów okiennych i drzwiowych, bądź narożnikowo, w tym w formie:
 - metaloplastyki,
 - pojedynczych liter na tynku.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, wykreślonych z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

§ 17. Dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin, Koło -Odra nakazuje się:

- 1)uszczelnianie powierzchni placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach przemysłowych i usługowych;
- 2)wstępne oczyszczenie w piaskownikach i separatorach wód opadowych odprowadzanych do rowów.

§ 18. 1. Ustala się zasady zagospodarowania stref technicznych zgodnie z ust. 2-6.

2. Ustala się strefy techniczne:

- 1)od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem **EW**, o szerokości 40,0m, tj. po 20,0m w obie strony od osi linii, w granicach której:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, zieleni niskiej i ścieżek rowerowych;
- 2)od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczonych na rysunku planu symbolami **EW1**, **EW2**, **EW3**, o szerokości 35,0m, tj. po 17,5m w obie strony od osi linii, w granicach których:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) nakazuje się realizację zieleni średniej i niskiej,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych;
- 3)od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ES1**, **ES2**, **ES3**, o szerokości 13,0m, tj. po 6,5m w obie strony od osi linii, w granicach których:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych.

3. W strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chynów – Zielona Góra o średnicy „DN” 300, oznaczonej na rysunku planu symbolem **GW**, o szerokości 4,0m, tj. po 2,0m od osi gazociągu, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1)zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2)nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 3)dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 4)zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;
- 5)zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

4. W strefie uciążliwości akustycznej od kolei, wynoszącej 150,0m od krawędzi skrajnego toru, dla terenów oznaczonych w planie symbolami **MN**, **U1**, **U4**, należy wykonać zabezpieczenia przed negatywnym oddziaływaniem hałasu.

5. W strefie uciążliwości akustycznej od ul.Trasy Północnej, wynoszącej 150,0m od linii rozgraniczającej drogę, dla terenów oznaczonych w planie symbolem **U1** należy wykonać zabezpieczenia przed negatywnym oddziaływaniem hałasu.

6. Ustala się pasy eksploatacyjne:

- 1) dla istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których należy zabezpieczyć pasy wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń z każdej strony po:
 - a) 3,0m szerokości dla przekroju sieci do 300mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu,
 - b) 5,0m szerokości dla przekroju sieci powyżej 300 mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KsD** , a także niewyznaczonych graficznie, dla których należy zabezpieczyć pasy wolne od zabudowań i trwałych nasadzeń z każdej strony po 4,0m szerokości, licząc od zewnętrznej ścianki kanału;
- 3) dla pozostałych sieci, wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, dla których należy zabezpieczyć pasy robocze o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, gdzie nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z nieuciążliwą działalnością gospodarczą, pod warunkiem zagwarantowania nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów,
 - b) usługi, w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych na biura, gabinety, pracownie, itp.

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

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - w jednostkach A1 - nie mniej niż 25%, B1 - nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć w obu jednostkach co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - w odległości 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **E1** ,
 - w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona - według rysunku planu,
 - w przypadku istniejących stref technicznych - według rysunku planu,
- d) wjazdy poprzez drogi publiczne i wewnętrzne,
- e) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu;

2) nakazuje się:

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

- c) realizację zieleni rekreacyjnej;
- 3)zakazuje się budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk;
- 4)dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących obiektów,
 - b) wymianę na nowe obiektów zabudowy,
 - c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - d) lokalizację elementów małej architektury,
 - e) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
 - f) realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1)ustala się:
 - a) szerokość elewacji frontowej – nie większą niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, z dopuszczeniem zwiększenia parametru, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku,
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej w jednostce A1 - do 6 kondygnacji, w jednostce B1 - do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - dla garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0m;
- 2)w zakresie geometrii dachu – rozwiązania indywidualne.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1)podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2)dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z różnymi formami nieuciążliwej działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, a dla jednostki A1 - 50%, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę tej funkcji w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - b) ogrody przydomowe.
- #### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1)nakazuje się, aby działalność handlowa lub usługowa prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
 - b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;

2)dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
- b) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
- e) przekształcenie poddaszy w istniejących budynkach z przeznaczeniem na pobyt ludzi,
- f) zmianę w jednostce A1 funkcji na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu ustaleń §19,
- g) dla terenów położonych w jednostce A1, sąsiadujących bezpośrednio tylko z terenami usługowymi i drogami, zmianę funkcji na sąsiadującą usługową, przy zachowaniu ustaleń zapisanych dla tej funkcji.

4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 5,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - od strony drogi oznaczonej symbolem KDL w jednostce B1 - według rysunku planu,
 - w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona - według rysunku planu,
- d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
- e) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
 - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek oraz dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe dla samochodów dostawczych;

2)dopuszcza się lokalizowanie zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1)ustala się:

- a) szerokość elewacji frontowej od 10,0m do 20,0m,
- b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

2)w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 55°,
- b) dopuszcza się umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
- c) dla zabudowy garażowej – dachy w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1)podstawowe: zabudowa usługowa, związana z handlem detalicznym, naprawą artykułów użytku osobistego i domowego, gastronomią, działalnością pocztową i kurierską, pośrednictwem finansowym oraz pozostałą działalnością gospodarczą, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2)tyczasowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy: w jednostkach A1, D2 - nie więcej niż 60%, F, G1- nie więcej niż 70%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: w jednostkach A1 - nie mniej niż 15%, D2, F, G1 - nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć we wszystkich jednostkach co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - 20,0m od linii rozgraniczających tereny kolei,

- w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona - według rysunku planu,

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
- w przypadku usług handlu - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m² powierzchni sprzedaży,
- w przypadku usług innych - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;

2)zakazuje się:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
- b) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych,
- c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska;

3)dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów, wyłącznie pod funkcję zgodną z przeznaczeniem podstawowym,
- c) wymianę na nowe obiekty istniejącej zabudowy,
- d) zamianę w jednostkach D2, F i G1 funkcji na zabudowę techniczno - produkcyjną przy zachowaniu ustaleń §27.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1)wysokość zabudowy: w jednostkach A1, D2, F - do 6 kondygnacji, G1 - do 8 kondygnacji;

2)geometrię dachu należy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1)podstawowe: zabudowa usługowa komercyjna, obejmująca centra handlowe i domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², samodzielne sklepy, butiki, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki, hotele i restauracje oraz zabudowa, w której prowadzona jest sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów samochodowych, pośrednictwo finansowe, ubezpieczenia, wynajem, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2)dopuszczalne: zabudowa usługowa publiczna.

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

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy: w jednostkach A1, A2 - nie więcej niż 65%, A3, B1, B3, D2 - nie więcej niż 60%, C, E, G1 - nie więcej niż 70%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: w jednostkach A1, B1 - nie mniej niż 15%, w pozostałych jednostkach - nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć we wszystkich jednostkach co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - 10,0m od linii rozgraniczających infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **E1** ,
 - 20,0m od linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej - parki leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** ,

- w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona - według rysunku planu,

d) program parkingowy:

- w przypadku usług handlu - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m² powierzchni sprzedaży,
- w przypadku usług innych - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

e) wjazd i wyjazd z dróg publicznych i wewnętrznych;

2)nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności do wielkości działki budowlanej, gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
- b) prowadzenie takiej działalności, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, według przepisów odrębnych;

3)dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę istniejących obiektów na nowe,
- d) zamianę w jednostkach D2, F i G1 funkcji na zabudowę techniczno - produkcyjną przy zachowaniu ustaleń §27;

4)zakazuje się:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży jedno stanowiskowych,
- b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1)w zakresie gabarytów zabudowy dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach, umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą;
- 2)wysokość zabudowy: w jednostkach A1, C, D2, F – do 6 kondygnacji, A2, A3, B1 - do 4 kondygnacji, E, G1 - do 8 kondygnacji;
- 3)w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1)podstawowe: zabudowa usługowa publiczna, obejmująca obiekty administracji publicznej, obrony narodowej, poczty i telekomunikacji, edukacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, kultury i kultu religijnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2)dopuszczalne: zabudowa związana z administracją gospodarczą, pozostałą działalnością gospodarczą, działalnością usługową komunalną i społeczną.

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

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 15%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - 10,0m od linii rozgraniczających infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem E1 ,

- według rysunku planu, w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione,

d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych,

e) program parkingowy i garażowy: co najmniej 1 miejsce postojowe w granicach działki na każde 50,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, a w przypadku realizacji usług oświaty - 1 miejsce postojowe na 1 oddział,

f) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,

b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,

c) lokalizowanie funkcji handlu i gastronomii w formie zintegrowanej z obiektami podstawowymi i dopuszczonymi;

3) zakazuje się:

a) budowy nowych wolnostojących garaży jednostanowiskowych,

b) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych,

c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) w zakresie gabarytów zabudowy dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach, umożliwiających harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą;

2) wysokość zabudowy: w jednostkach A1 - do 6 kondygnacji, B1 - do 4 kondygnacji;

3) w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa usług nauki, obejmująca obiekty związane z działalnością badawczo - rozwojową, szkolnictwem na poziomie wyższym, edukacją, kształceniem ustawicznym dorosłych i pozostałymi formami kształcenia, usługi zdrowia, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zabudowa obejmująca hotele i restauracje, biblioteki, archiwa, muzea oraz zabudowa związana z działalnością kulturalną, rozrywkową i pozostałą działalnością usługową.

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

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60%,

b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 15%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne, oznaczone w planie symbolami **KDD** i **KDZ**,

- zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną w planie symbolem **KDL** w jednostce B1,

d) wjazd i wyjazd z drogi publicznej,

e) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde 50,0m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

f) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony dróg publicznych w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2)dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
- c) lokalizowanie funkcji handlu i gastronomii w formie zintegrowanej z obiektami podstawowymi i dopuszczonymi,
- d) lokalizowanie funkcji rekreacyjnej i zieleni rekreacyjnej, towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- e) realizację dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
- f) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

3)zakazuje się:

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

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1)wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji;
- 2)w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U5.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1)podstawowe: zabudowa związana z handlem hurtowym i detalicznym, transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przechowywaniem towarów, montażem i naprawą pojazdów i artykułów użytku osobistego i domowego, przetwórstwem, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2)dopuszczalne: pozostała zabudowa usługowa, obiekty biurowo - socjalne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)nakazuje się :

- a) dostosowanie charakteru i skali działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej, gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
- b) prowadzenie działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych,
- c) odseparowanie działalności gospodarczej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności, jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

2)zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy – w jednostce A1 - nie więcej niż 60%, F - nie więcej niż 70%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - w jednostce A1 - nie mniej niż 15%, F - nie mniej niż 10% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć w każdej jednostce co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 20,0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną w planie symbolem **KDG** ,

- 10,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych,
- 20,0m od terenów kolejowych,
- według rysunku planu, w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione,

d) program parkingowy i garażowy:

- należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywający potrzeby zatrudnionych, tj. 15-25 miejsc na 100 osób zatrudnionych i wynikający z przyjętej technologii produkcji,
- wymagana realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk,

e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji;

2) w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

§ 26. 1. Wyznacza się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu symbolem UC.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zabudowa usługowa komercyjna.

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

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy: w jednostkach A2 - nie więcej niż 70%, B2 - nie więcej niż 60%, G2 - nie więcej niż 80%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - w jednostkach A2 - nie mniej niż 10%, B2, G2 - nie mniej niż 5%,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - w odległości 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - według rysunku planu - w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymieniona,

d) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych,

e) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług handlu - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m² powierzchni sprzedaży,
- w przypadku usług innych - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej,

f) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji garaży wolnostojących jednostanowiskowych,
- b) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych,

- c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska;

3) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiekty istniejącą starą zabudowę,
- d) realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: w jednostkach A2 - do 4 kondygnacji, B2 - do 3 kondygnacji, G2 - do 8 kondygnacji;
- 2) w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) obiekty produkcyjne: produkcja dla budownictwa – materiały budowlane, przemysł lekki – fabryki i montownie, przemysł spożywczy, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, przemysł inny;
- 2) tereny magazynowo – składowe, tj.: magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.;
- 3) stacje paliw, stacje obsługi, salony i stacje serwisowe, stacje autogazu, gastronomia, hotele itp.;
- 4) handel hurtowy i detaliczny;
- 5) obiekty wystawiennicze;
- 6) rzemiosło usługowe drobne;
- 7) usługi finansowe;
- 8) administracja gospodarcza i biura;
- 9) usługi transportowe;
- 10) zieleni izolacyjna i urządzona.

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

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy: w jednostkach A1 - nie więcej niż 65%, D1, D2 – nie więcej niż 60%, E i G1 - nie więcej niż 80 %, F - nie więcej niż 70%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: w jednostkach A1 - nie mniej niż 10%, D1, D2, E, F, G1 - nie mniej niż 5%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć w każdej jednostce co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - 20,0m od terenów kolejowych,
 - 20,0 m od terenów zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem **ZP** ,
 - według rysunku planu - w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w innych odległościach niż wyżej wymienione,
- d) program parkingowy i garażowy należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywający potrzeby zatrudnionych, tj. 15-20 miejsc na 100 osób zatrudnionych i wynikający z przyjętej technologii produkcji,
- e) wjazdy i wyjazdy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;

2) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki,

b) odseparowanie działalności produkcyjnej, prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności, jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

3) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- d) realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy - w jednostkach A1, D2 - do 4 kondygnacji, D1, E, F, G1 - do 5 kondygnacji;

2) w zakresie geometrii dachu - rozwiązania indywidualne.

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: parki leśne.

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

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie i wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej,
- b) utrzymanie i rozbudowę systemu melioracyjnego;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia terenów,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej,
- c) dzielenia działek;

3) dopuszcza się:

- a) organizację polan i miejsc wypoczynku,
- b) realizację oczek wodnych,
- c) realizację ścieżek pieszo - rowerowych,
- d) realizację dróg przeciwpożarowych,
- e) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe: skwery, zieleńce.

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

1) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 95%;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia terenów,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów garażowych oraz kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, usługowej i itp.;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie tablic informacyjnych,
- b) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1)podstawowe: skwery, zieleńce;

2)dopuszczalne: parkingi, garaże.

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

1)ustala się:

a) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%,

b) powierzchnię trwałego zainwestowania, związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;

2)nakazuje się:

a) utrzymanie i wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej,

b) kompleksowe zagospodarowanie elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;

3)zakazuje się:

a) grodzenia terenów,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów garażowych oraz kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, usługowej i itp.;

4)dopuszcza się:

a) lokalizowanie tablic informacyjnych,

b) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

1)drogi publiczne klasy „G” – główne;

2)drogi publiczne klasy „Z” - zbiorcze;

3)drogi publiczne klasy „L” - lokalne;

4)drogi publiczne klasy „D” - dojazdowe.

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

1)nakazuje się:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,

b) budowę obiektów komunikacji pieszej;

2)dopuszcza się:

a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,

b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,

c) realizację zieleni,

d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych,

e) realizację budowli dopuszczonych w trybie przepisów odrębnych, np. wiat, zadaszeń, kiosków, lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej,

f) realizację miejsc postojowych dla samochodów wzdłuż dróg **KDL**, **KDD** i **KDZ**, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg,

g) realizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1)ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 30,0m - dla dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG**,

- b) 20,0m - dla dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** ,
 - c) 12,0m - dla dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** ,
 - d) 10,0m - dla dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od powyższych parametrów ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów dróg, według rysunku planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nakazuje się:
- a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) budowę obiektów komunikacji pieszej;
- 2) dopuszcza się:
- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,
 - c) realizację zieleni,
 - d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, elementów małej architektury, znaków informacyjnych.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się utrzymanie dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 8,0m;
- 2) dopuszcza odstępstwa od powyższego parametru ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów dróg, według rysunku planu.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
- 1) podstawowe: pod parkingi terenowe, garaże, w tym wielopoziomowe, pętle autobusowe;
- 2) dopuszczalne: pod zieleń urządzoną i izolacyjną, place publiczne.
3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 80%,
 - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10%;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - b) realizację wolnostojących obiektów myjni i warsztatów samochodowych o łącznej powierzchni zabudowy do 80m²,
 - c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie wyższa niż 6,0m;
- 2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe z przynależnym zagospodarowaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o minimalnej szerokości 3,5m jezdnią utwardzoną z dróg publicznych lub wewnętrznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 35. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E2.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1)przeznaczenie podstawowe: Główny Punkt Zasilania – rozdzielnie napowietrzne, linie napowietrzne, połączenia wewnętrzne i przyłączenia, wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
- 2)przeznaczenie dopuszczalne: wszelkie obiekty i urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, administracja i usługi inne.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 65%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10%,
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy w minimalnej odległości 10,0m od linii rozgraniczających dróg publicznych,
- d) program parkingowy i garażowy:
 - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywający potrzeby zatrudnionych,
 - dopuszcza się realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie,
- e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;

2)dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) realizację dojazdów, dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- d) lokalizację garaży.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1)w zakresie gabarytów zabudowy dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z charakterem funkcji;
- 2)geometrię dachu należy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji.

§ 36. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem C.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1)podstawowe: elektrociepłownia wraz z przynależnym zagospodarowaniem;

2)dopuszczalne:

- a) tereny magazynowo – składowe, w tym: magazyny paliw stałych, gazów, oleju opałowego, składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.,
- b) usługi związane z obsługą komunikacji, w tym: stacje paliw, stacje obsługi, salony i stacje serwisowe, stacje autogazu, itp.,
- c) administracja gospodarcza i biura,
- d) usługi transportowe,
- e) zieleń izolacyjna i urządzona,
- f) usługi związane z handlem hurtowym, transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przechowywaniem towarów,

- g) produkcja prefabrykowanych elementów budowlanych,
- h) gastronomia.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1)ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 70%,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 5 %,
- c) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających drogi **KDG** ,
 - 20,0m od linii rozgraniczających drogi **KDD** ,
 - 20,0m od terenów kolejowych,

d) program parkingowy i garażowy:

- należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, pokrywający potrzeby zatrudnionych, tj. co najmniej 15 miejsc na 100 osób zatrudnionych,
- dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych,

e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;

2)dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
- b) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
- c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
- d) realizację dojazdów, dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- f) wydzielenie terenu z możliwością jego zamiany na funkcję usługową o symbolu U2, z zachowaniem zapisów § 22.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1)dopuszcza się lokalizację obiektów wielokondygnacyjnych;

2)geometrię dachu należy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 37. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1)podstawowe: urządzenia i obiekty towarzyszące sieci wodociągowej;

2)dopuszczalne: zieleń urządzone.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1)ustala się:

- a) utrzymanie istniejących terenów wraz z możliwością ich przebudowy,
- b) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) zagwarantowanie dostępu, w tym dojazdu dla obsługi technicznej,
- d) odgródzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu;

2)dopuszcza się zmianę funkcji na sąsiadującą usługową, przy zachowaniu ustaleń zapisanych dla tej funkcji.

§ 38. Wyznacza się teren organów wojskowych, oznaczony na rysunku planu symbolem TZw, stanowiący teren zamknięty, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Wyznacza się tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem TZk, stanowiące tereny zamknięte, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 40. W części objętej zakresem niniejszej uchwały tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) nr XXIX/214/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 października 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 19, poz. 180);
- 2) nr LIII/392/98 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 12, poz. 112);
- 3) nr VI/23/03 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 23, poz. 456);
- 4) nr LI/464/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2006 r. Nr 4, poz. 70).

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

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Zielona Góra.

Przewodniczący Rady

Adam Urbaniak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 31, poz. 159.

³⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr III/19/10 z dnia 21 grudnia 2010 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII.75.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik1.doc

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII.75.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII.75.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej