

**Uchwała Nr XXV / 113 / 2008  
Rady Miejskiej w Zawidowie  
z dnia 19 czerwca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
miasta Zawidowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr L/237/2006 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 09 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidowa uchwalonym Uchwałą Nr XIX/112/2000 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 31 stycznia 2000 roku oraz z ustaleniami zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych Uchwałą Nr XXII/106/2008 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 24 kwietnia 2008 roku,

Rada Miejska w Zawidowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przedmiot i zakres ustaleń zmiany planu.**

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidowa.
2. Zmiana obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część zmiany planu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i nr 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.
5. Przedmiotem zmiany planu jest określenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziałach 2 i 11 oraz na rysunku zmiany planu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3;
  - 3) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 4 oraz na rysunku zmiany planu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 5 oraz na rysunku zmiany planu;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – informacje i ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 6 oraz na rysunku zmiany planu;

- 6) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 11 oraz na rysunku zmiany planu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych zmianą planu – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 11;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziałach 7 i 11;
- 9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziałach 8 i 11 oraz na rysunku zmiany planu;
- 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 9 i 11 oraz na rysunku zmiany planu;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 10;
- 12) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawarto w rozdziale 12.

## §2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
  - 1) granica opracowania zmiany planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów z oznaczeniem określającym przeznaczenie podstawowe,
  - 4) linie zabudowy,
  - 5) dominanty architektoniczne do zachowania,
  - 6) zamknięcia i akcenty architektoniczne,
  - 7) budynki o walorach architektonicznych wskazane do ochrony,
  - 8) granica historycznego układu urbanistycznego,
  - 9) granica kompleksu urządzonych terenów otwartych,
  - 10) granica strefy potencjalnych uciążliwości od linii 220kV i 110kV.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią nie obowiązujące, proponowane rozwiązania planistyczne.
3. Zapisy uchwały odnoszące się do oznaczeń graficznych na rysunku zmiany planu, o których mowa w ust.2, pełnią funkcję informacyjną lub stanowią nie obowiązujące, proponowane rozwiązania planistyczne.

## §3

Ilekróć w uchwale i na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia/funkcji i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie/funkcję, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w szczególności: dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, place i urządzenia gospodarcze, miejsca postojowe, zieleń niska i wysoka, miejsca rekreacji i wypoczynku, urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące dany teren, w tym na wydzielonych działkach;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcje), które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub wy-

miennie jako przeznaczenie podstawowe, zgodnie z ograniczeniami i warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania wymienione w punkcie 3; przeznaczenie uzupełniające nie może stwarzać ograniczeń funkcjonalnych i przestrzennych dla przeznaczenia podstawowego;

- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki w rozumieniu ustawy prawo budowlane;
- 6) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku zmiany planu może podlegać modyfikacjom w ramach realizacji planu i przesunięciu w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały;
- 8) **terenach zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, w nowej zabudowie obejmujące małe domy mieszkalne do 6 mieszkań, zawierające elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, wymienione w punkcie 3;
- 9) **terenach zabudowy usługowej lub usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - d) poczty i telekomunikacji,
  - e) oświaty i nauki,
  - f) opieki społecznej,
  - g) usług kultu religijnego
  - h) turystyki i hotelarstwa,
  - i) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
  - j) kultury, sztuki i rozrywki,
  - k) sportu, rekreacji i wypoczynku,
  - l) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - m) usług rzemieślniczych, takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 9) **funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć zabudowę lub mieszkania jednorodzinne lub wielorodzinne;
- 10) **terenie zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie, w dowolnych proporcjach, pod wszystkie funkcje lub tylko jedną z niżej wymienionych funkcji terenu i zabudowy:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w nowej zabudowie obejmujące małe domy mieszkalne do 6 mieszkań,
  - c) zabudowę usługową;
- 11) **terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów funkcji użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w ustaleniach zmiany planu:
  - a) produkcję,
  - b) magazyny, składy, hurtownie,
  - c) zaplecze techniczne gospodarki komunalnej, budownictwa, rolnictwa i transportu,
  - d) usługi;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy, w rozumieniu polskiej normy, obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;

- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
- 14) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wzdłuż ulicy; linia ta wyznacza usytuowanie budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię przy ulicy, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym; nie dotyczy ona wysuniętych lub cofniętych ryzalitów, okapów i innych elementów architektonicznych elewacji, przedsionków wejściowych, wykuszy, logii, balkonów oraz witryn na głębokość do 1,5m;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków; linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w p-kcie15;
- 17) **wysokości budynku** – jest to wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od najniższej położonego terenu od strony ulicy (wejścia głównego) i odnosząca się do:
  - a) okapu obiektu w wypadku dachu stromego,
  - b) pełnej wysokości elewacji frontowej / gzymsu / attyki obiektu w wypadku dachu płaskiego;
- 18) **zamknięciach i akcentach architektonicznych** – należy przez to rozumieć obiekt lub fragment obiektu ukształtowany w sposób wyróżniający go pod względem formy w istniejącym układzie zabudowy,
- 19) **wydzielonych ciągach ulicznych** – należy przez to rozumieć ulicę lub fragment ulicy zawarty między skrzyżowaniami ulic ustalonymi na rysunku zmiany planu;
- 20) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze zmiany planu:
  - a) sieci wodociągowe,
  - b) sieci kanalizacyjne,
  - c) sieci elektroenergetyczne,
  - d) sieci gazownicze,
  - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,obejmujące rurociągi i linie oraz obiekty i urządzenia przesyłowe, a także związane z nimi budynki i budowle;
- 21) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń terenów ogólnodostępnych oraz przestrzeń części terenów bezpośrednio do nich przyległych, określone w ustaleniach rozdziału 3;
- 22) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan prawny i stan faktyczny w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania linii rozgraniczających tereny.

#### §4

1. Przeznaczenie terenów i lokalizację funkcji oraz zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów określa uchwała i rysunek zmiany planu.
2. Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji (przeznaczenia) terenów zainwestowanych oraz zagospodarowanie i zabudowę tych terenów, odmiennych od ustaleń zmiany planu, przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska na terenach o użytkowaniu ustalonym w zmianie planu;
  - 2) spełnione zostaną wymagania ustaleń szczegółowych uchwały określone w rozdziale 11, odnoszące się do danego przeznaczenia;
  - 3) uwzględnione zostaną wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w uchwale.

3. Określone na rysunku zmiany planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku zmiany planu:
  - 1) do 5,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg, na warunkach określonych w ust. 4;
  - 2) do 10,0m – w pozostałych przypadkach, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §46 dla terenów ZI.
4. Dopuszcza się zmianę położenia, oznaczonych na rysunku orientacyjnych linii rozgraniczających dróg i ulic, przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) zmiana położenia linii nastąpi w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 2) utrzymana zostanie, ustalona w zmianie planu, minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
  - 3) spełnione zostaną wymogi funkcjonalne i techniczne drogi wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zachowana zostanie ciągłość trasy drogi;
  - 4) zachowane zostaną ustalone w przepisach uchwały odległości linii zabudowy budynków od projektowanych dróg i ulic.
5. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic położenie linii zabudowy, ustalone na rysunku zmiany planu wzdłuż tych ulic, należy zmienić odpowiednio.
6. Linie rozgraniczające tereny są jednocześnie granicami działek.
7. Istniejące obiekty stałe, nie oznaczone na rysunku zmiany planu jako podstawowe do zachowania, a stanowiące treść mapy zasadniczej, możliwe są do zachowania lub wyburzenia oraz do przebudowy i rozbudowy przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
8. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania dla nich należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

##### §5

Przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych wraz z ich otoczeniem obejmującym:
  - a) na obszarach zabudowanych – tereny do istniejących i określonych w zmianie planu linii zabudowy;
  - b) na obszarach otwartych – tereny wzdłuż dróg publicznych KD w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczających terenów kolejowych;
- 2) tereny położone wzdłuż linii kolejowych w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczających terenów kolejowych;
- 3) tereny sportu i rekreacji;
- 4) tereny zieleni urządzonej;
- 5) tereny obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

##### §6

1. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie elementów informacji, plansz reklamowych i obiektów małej architektury wyłącznie ukształtowanych zgodnie z przyjętym przez władze miasta gminnym systemem informacji, w tym systemem informacji turystycznej.
2. Elementy gminnego systemu informacji powinny obejmować obiekty małej architektury, w tym kioski służące funkcji informacji, reklamy i handlu, altany, słupy i tablice ogłoszeniowe oraz reklamowe obiekty przestrzenno-architektoniczne.
3. Do czasu przyjęcia gminnego systemu informacji przy lokalizacji elementów informacji, plansz reklamowych i obiektów małej architektury w obrębie przestrzeni publicznej należy stosować rozwiązania jednorodne plastycznie i architektonicznie w skali miasta, na-

wiążące do form i rozwiązań materiałowych detalu architektonicznego występującego na budynkach zabytkowych i o walorach architektonicznych.

4. Dopuszcza się umieszczenie plansz i elementów reklamowych i informacyjnych na elewacjach budynku przy zachowaniu zasady, że plansze i elementy będą umieszczane w sposób uporządkowany oraz o wielkości, formie i kolorystyce odpowiadających kompozycji elewacji. W przypadku umieszczania kilku plansz i elementów będą one ponadto o jednakowych wymiarach oraz umieszczane wzdłuż określonej linii kompozycyjnej.
5. Na obszarze miasta wyklucza się lokalizację wolnostojących plansz reklamowych wielkogabarytowych, przekraczających wysokość 2,5m od poziomu terenu i szerokości 1.5m.
6. Umieszczenie elementów systemu informacji i reklam na obszarach zabytkowych i na obiektach zabytkowych oraz na budynkach wskazanych do ochrony konserwatorskiej wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## §7

1. Przy lokalizacji i kształtowaniu ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów publicznych należy uwzględnić następujące warunki:
  - 1) odcinki nieprzerwanych ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych powinny być zbliżone wysokością oraz cechami rozwiązań formalnych i materiałowych;
  - 2) nowe ogrodzenia w zabudowie istniejącej i uzupełniającej należy dostosowywać do historycznych i tradycyjnych cech stylistycznych ogrodzeń, charakterystycznych dla zespołu budowlanego, w którym ogrodzenia są lokalizowane;
  - 3) dla nowych zespołów budowlanych, należy przewidzieć jednorodnie ukształtowane ciągi ogrodzeń;
  - 4) wyklucza się:
    - a) ogrodzenia prefabrykowane betonowe oraz inne dysharmonijne z istniejącymi wartościami kulturowymi;
    - b) ogrodzenia pełne, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.
2. Na obszarach zabytkowych:
  - 1) ogrodzenie powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia obiektów zabytkowych;
  - 2) dopuszcza się podwyższenie wysokości ogrodzenia w stosunku do ustalonej w ust. 3 ze względu na wymogi konserwatorskie;
  - 3) dopuszcza się ogrodzenie pełne wyłącznie jako kontynuację ogrodzenia zabytkowego.
3. Wysokość nowych ogrodzeń w otoczeniu dróg, jeżeli nie jest to sprzeczne z wymogami ust. 1 i 2 oraz przepisów odrębnych, nie powinna przekraczać:
  - 1) od KPj, KD, KL – 1,25m;
  - 2) od KZ i KG – 1,50m.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska i przyrody.

## §8

1. Wskazuje się do zagospodarowania w formie parku przyrodniczo-kulturowego i rekreacji kompleks terenów otwartych obejmujący zespoły przyrodnicze i krajobrazowe wzdłuż osi Kocięgo Potoku, w granicach określonych na rysunku zmiany planu.
2. Zasady i formy zagospodarowania terenów położonych w granicach kompleksu określają ustalenia szczegółowe zawarte w § 56. Kompleks powinien być zagospodarowany w oparciu o koncepcję zagospodarowania „parku przyrodniczo-kulturowego i rekreacji” obejmującą cały jego obszar.
3. Istniejące drzewa i krzewy podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów przy rozbudowie lub budowie obiektów bu-

dowlanych pod warunkiem przeniesienia drzew i krzewów lub zastąpienia drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami i krzewami.

4. Drzewa i krzewy ozdobne znajdujące się w przestrzeni publicznej po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie na warunkach określonych w ust.3.
5. W obrębie linii rozgraniczających ulic, w tym ciągów pieszych i rowerowych, wskazanym jest lokalizować zieleń izolacyjną i ozdobną zgodnie z wytycznymi określonymi w §31.
6. W zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami linii kolejowej i urządzeń transportu kolejowego oraz terenami dróg i ulic publicznych należy uwzględniać wymogi ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

#### §9

W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu w zmianie planu ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2 i MN4 oraz tereny zabudowy usługowej U1 i U2 związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży podlegają ochronie jak tereny określone pod Lp.2 w załączniku – Tabeli1 – do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy zagrodowej MN3, MU2 i MU3 oraz kompleks urządzonych terenów otwartych ZL2, ZPO, ZLP i ZWS podlegają ochronie jak tereny określone pod Lp.3 w załączniku – Tabeli1 – do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług MU1 podlegają ochronie jak tereny określone pod Lp.4 w załączniku- Tabeli1 - do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### §10

1. Na rysunku zmiany planu oznaczono granice terenów związanych z ochroną projektowanego ujęcia wody „Zawidów II” obowiązujące do czasu ustanowienia stref ochronnych:
  - 1) granice terenów ochrony bezpośredniej ujęć wody;
  - 2) granicę terenów ochrony pośredniej odpowiadającą granicy zasięgu występowania górnego poziomu wodonośnego.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ochrony projektowanego ujęcia wody „Zawidów II” do czasu ustanowienia poszczególnych stref i określenia zasad i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - 1) zakazuje się zagospodarowania terenów i lokalizacji obiektów powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody oraz wydajności ujęcia wody;
  - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu; zakaz nie dotyczy instalacji radiokomunikacyjnych i podobnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji, które w toku prowadzonej działalności wytwarzają wyłącznie odpady obojętne w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) tereny zainwestowane istniejące i projektowane należy objąć w całości miejskim systemem zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków;
  - 5) należy zlikwidować uciążliwości od istniejących obiektów i urządzeń, które oddziałują negatywnie na stan wód gruntowych;
  - 6) na terenach zainwestowanych należy dążyć do zwiększenia powierzchni terenów zieleni oraz zadrzewień ponad wielkości istniejące i minimalne ustalone w zmianie planu.
3. Przy lokalizacji każdego zakładu przemysłowego w granicach terenów ochrony pośredniej wskazane jest opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczeń, które wykluczą wpływ inwestycji na wody podziemne oraz nałożenie zobowiązania do prowadzenia stałego monitoringu wpływu inwestycji na wody podziemne.

## §11

1. Zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na obszarze miasta.
2. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów
  - 1) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach;
  - 2) lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) w miejscach czasowego gromadzenia odpadów stałych należy uwzględnić możliwość segregacji odpadków;
  - 4) odpady komunalne należy wywozić na międzygminne składowisko odpadów komunalnych, o lokalizacji określonej w gminnym planie gospodarki odpadami;
  - 5) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób nie stwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

## §12

1. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) w zespołach skoncentrowanych układów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz z powierzchni dróg i parkingów o trwałej nawierzchni – poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 2) na pozostałych terenach zainwestowanych – indywidualnie na teren lub do istniejących wód powierzchniowych, przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) na terenach położonych w strefach związanych z ochroną projektowanego ujęcia wody „Zawidów II” – poprzez miejski systemem zbiorowego odprowadzenia ścieków.
2. Na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie należy uwzględnić wykorzystanie istniejącego układu rowów i urządzeń odprowadzających wody opadowe.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury oraz krajobrazu kulturowego.

## §13

Ochronie kulturowej podlegają:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) zespół urbanistyczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,
- 3) założenie parkowe „Ostróżno” wpisane do rejestru zabytków,
- 4) historyczny układ urbanistyczny, promienisto-pierścieniowy, miasta z przełomu XIX i XX wieku,
- 5) budynki o walorach architektonicznych,
- 6) rejon obserwacji archeologicznej.

## §14

Zestawienie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz odnoszące się do nich ustalenia zawiera rozdział 6.

## §15

1. Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obszar historycznego układu urbanistycznego.
2. Zasady ochrony obszarów wpisanych do rejestru zabytków wynikają z przepisów odrębnych oraz ustaleń § 21, a obszaru historycznego układu urbanistycznego z ustaleń § 16.



3. Rejony obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §16

1. Granice historycznego układu urbanistycznego określa rysunek zmiany planu.
2. W granicach historycznego układu urbanistycznego ochronie podlegają wartości kulturowe i krajobrazowe obejmujące:
  - 1) układy zabudowy wyrażone liniami zabudowy i zwartością zabudowy (zabudowa obrzeżna, zwarta i luźna);
  - 2) gabaryty i forma zabudowy, w tym forma dachu;
  - 3) cechy stylistyczne tradycyjnej historycznej zabudowy obejmujących kompozycje bryły i elewacji, proporcje elementów architektonicznych kształtujących bryły i elewacje, elementy dekoracyjne i detalu;
  - 4) rozwiązania materiałowe tradycyjnej historycznej zabudowy;
  - 5) elementy krajobrazu naturalnego integralnie związane z zespołami chronionymi;
  - 6) zespoły zieleni i skwerów, aleje i szpalery.
3. Ochrona wymienionych w ust. 2 elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego polega na ich zachowaniu i zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami uchwały.

#### §17

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze historycznego układu urbanistycznego:
  - 1) rozbudowę istniejących budynków oraz budynki nowe należy lokalizować w nawiązaniu do ukształtowanej linii zabudowy oraz w sposób uzupełniający układ i kompozycję istniejącej zabudowy;
  - 2) zabudowa uzupełniająca powinna być formowana z uwzględnieniem następujących warunków:
    - a) należy zachować charakter architektoniczny poszczególnych ciągów i zespołów budowlanych wyrażony zbliżonymi parametrami zabudowy (wielkością i proporcją powierzchni zabudowy, wysokością zabudowy, w tym kalenicą), spadkiem i układem połączy dachowych, form elementów dekoracyjnych i detalu architektonicznego;
    - b) w rozwiązaniach elewacji i dachów należy stosować materiały tradycyjne;
  - 3) tereny zieleni należy formować w nawiązaniu do naturalnych lub kulturowych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu;
  - 4) ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu;
  - 5) sukcesywnej likwidacji powinna ulegać substandardowa, w szczególności tymczasowa zabudowa gospodarcza i garażowa; w miejsce likwidowanej zabudowy należy wprowadzać elementy zagospodarowania określone w punkcie 6 oraz obiekty o formie i rozwiązaniach technicznych odpowiadających ustaleniom zmiany planu;
  - 6) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowymi urządzeniami wypoczynkowo-rekreacyjnymi, niezbędnymi placami gospodarczymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej.
2. Uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków podlegają następujące zamierzenia inwestycyjne zlokalizowane na obszarze historycznego układu urbanistycznego:
  - 1) roboty budowlane w budynkach o walorach architektonicznych;
  - 2) budowa nowych budynków w zakresie skali i formy zabudowy, w szczególności dachu;
  - 3) lokalizacja wolnostojących wielkogabarytowych plansz reklamowych, nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności wież i masztów telefonicznych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

## §18

1. Budynki o walorach architektonicznych wskazane do ochrony określa rysunek zmiany planu.
2. W budynkach o walorach architektonicznych ochronie podlegają:
  - 1) układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
  - 2) wielkość i proporcje rzutu budynku,
  - 3) forma i układ dachu oraz wysokość dachu,
  - 4) pokrycie dachu,
  - 5) układ osi okiennych,
  - 6) wymiary otworów okiennych i ich podziały szczeblinami o pełnym profilu; zakazuje się ich zamiany na podziały między szybowe,
  - 7) elementy dekoracyjne i detal architektoniczny (ozdobne szczyty, obramienia okienne, gzymsy, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki,
  - 8) tradycyjne i rodzime materiały budowlane.
3. Dopuszcza się rozbudowę budynków o walorach architektonicznych przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) rozbudowa kształtowana będzie w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej, określonych w ust. 2,
  - 2) zachowane zostaną parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu podane w rozdziale 11 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. W przypadku konieczności rozbiórki budynku o walorach architektonicznych należy, przed rozbiórką, wykonać kartę ewidencyjną obiektu jak dla obiektu zabytkowego.

## §19

1. Zmiana zagospodarowania, obejmująca rozbudowę i budowę obiektów budowlanych, w rejonie stanowisk archeologicznych wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
2. Zmianę zagospodarowania w rejonie stanowisk archeologicznych należy poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym prowadzonym w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## Rozdział 6

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

## §20

1. Na obszarze miasta znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - 1) zespół urbanistyczny Starego Miasta – nr rej. 377 z dnia 25.11.1956r. i 831/Jz 16.03.1984r.;
  - 2) wieża po kościele parafii św. Józefa – nr rej. 1505 z dnia 25.01.1965r.;
  - 3) dom mieszkalny ul. Zgorzelecka 11 – nr rej. 1506 z dnia 25.01.1966r.;
  - 4) hotel pl. Zwycięstwa 16 i 17 – nr rej. 1248/J z dnia 20.12.1995r.;
  - 5) dom mieszkalny pl. Zwycięstwa 15 – nr rej. 1247/J z dnia 19.12.1995r.;
  - 6) park przypałacowy w Ostróźnie – nr rej. 790/J z dnia 25.07.1983r.
2. Ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz zamierzenia związane z ich zachowaniem, restauracją i użytkowaniem podlegają regulacjom określonym w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ustaleń zmiany planu.
3. Granice obszarów i obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono na rysunku zmiany planu.

## §21

1. W granicach zespołu urbanistycznego Starego Miasta ochronie podlegają:
  - 1) układ zabudowy obejmujący linie zabudowy i zwartość zabudowy (zabudowa – wolnostojąca, zwarta, obrzeżna);
  - 2) budynki w zakresie:
    - a) gabarytów zabudowy obejmujące: wysokości okapów (elewacji) i kalenic oraz szerokości elewacji frontowych;
    - b) cech zabudowy obejmujące: układy kalenic i połaci dachowych oraz ich spadki, ilości osi okiennych w elewacji, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, układ i formę lukarn dachowych,
    - c) form elementów dekoracyjnych i detalu architektonicznego,
    - d) rozwiązań materiałowych;
  - 3) zespoły zieleni komponowanej (parkowej), skwery, aleje i szpalery;
  - 4) elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, działek i obiekty małej architektury wybudowane przed 1945r.;
  - 5) istniejący historyczny układ dróg i ulic.
2. Ochrona wymienionych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu polega na ich zachowaniu oraz na dopuszczeniu ich przebudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

## §22

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze zespołu urbanistycznego Starego Miasta:
  - 1) otoczenia budynku chronionego oraz wnętrza zespołów budowlanych należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowymi urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi, niezbędnymi placami gospodarczymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, m.in. poprzez likwidację substandardowej, tymczasowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
  - 2) rozbudowę istniejących budynków oraz budynki nowe należy lokalizować w sposób uzupełniający istniejący układ zabudowy, w nawiązaniu do ukształtowanej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy rozproszonej w nawiązaniu do kompozycji rozplanowania istniejącego zespołu budowlanego;
  - 3) zabudowa uzupełniająca powinna być formowana z zachowaniem jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych ciągów i zespołów budowlanych;
  - 4) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do form kulturowych ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu;
  - 5) ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu obiektów zabytkowych.
2. Zamierzenia związane z przebudową i rozbudową istniejącego zainwestowania i zagospodarowania oraz realizacją nowego zainwestowania i zagospodarowania na obszarze zespołu urbanistycznego Starego Miasta należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## §23

1. Na obszarze objętym zmianą planu występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego. Złozę ma ustanowione obszar i teren górniczy. Granice złoża i terenu górniczego oznaczono na rysunku zmiany planu. Teren poeksploatacyjny złoża podlega rekultywacji leśnej zgodnie z „Projektem rekultywacji terenów poeksploatacyjnych złoża” zatwierdzonym w 2003r.
2. Ochronie podlegają ujęcia wody pitnej zlokalizowane na terenach I/W. Granice stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody oraz zasady zagospodarowania i zakres użytkowania terenów w strefach ochronnych określone są w trybie przepisów odrębnych. Do czasu określenia granic stref ochronnych ujęć oraz zasad ich użytkowania i zagospodarowanie obowiązują ustalenia §10.

## Rozdział 7

### Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

#### §24

1. Zakazy lokalizacji obiektów budowlanych określono w „Zasadach ochrony środowiska i przyrody” w rozdziale 4 oraz w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi” w rozdziale 11.
2. Na działkach, na których określone w rozdziale 11 wskaźniki zabudowy i intensywności są przekroczone, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu.
3. Na terenach położonych w granicach zmiany planu i nie będących „Terenami infrastruktury technicznej” dopuszcza się lokalizację lokalnych i ogólnomiejskich urządzeń infrastruktury technicznej jako wolnostojących lub wbudowanych. Urządzenia te mogą być lokalizowane na zasadach ustalonych dla przeznaczenia dopuszczalnego w §3 pkt. 4 i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury, niezależnie od regulacji podanych w rozdziale 11, o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
4. Tereny położone na obszarze zabytkowym stanowią obszar rehabilitacji/rewaloryzacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### §25

Na terenach położonych w granicach zasięgu zalewu rzeki Witki Q 1%, oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązują warunki zagospodarowania i budowy obiektów jak dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalone w przepisach odrębnych.

#### §26

Dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt wyłącznie na potrzeby miasta, poza terenami objętymi zasięgiem zalewu rzeki Witki Q 1% oraz poza terenami położonymi w granicach obszaru wskazanego do ochrony pośredniej ujęcia wody „Zawidów II”, do czasu ustanowienia poszczególnych stref i określenia zasad i ograniczeń w ich użytkowaniu. Przy wyznaczaniu lokalizacji grzebowiska należy zachować warunki i tryb określony w przepisach odrębnych.

#### §27

1. Granice stref potencjalnych uciążliwości od linii napowietrznych 220kV wyznaczające obszary o ograniczonej lokalizacji zabudowy i ograniczonego zagospodarowania terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych oznaczono na rysunku zmiany planu.
2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenów i działek w obrębie w/w granic określają ustalenia zawarte w rozdziale 9.

## Rozdział 8

### Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji.

#### §28

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg i ulic określa rysunek zmiany planu i uchwała.
2. Docelowy układ dróg i ulic publicznych tworzą ulice wyszczególnione w tabeli w §50.

#### §29

1. Układ, klasyfikację oraz szerokość dróg w liniach rozgraniczających dróg określa rysunek zmiany planu oraz ustalenia zawarte w §50 ust. 1 – Tabela.
2. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z dróg publicznych. Istniejące zjazdy mogą podlegać modernizacji w celu dostosowania do obowiązujących przepisów,

za zgodą zarządcy drogi. Zjazdy te mogą służyć wyłącznie obsłudze danego terenu lub działki i nie mogą być łączone z drogami lub ulicami oraz służebnościami obsługującymi inne tereny lub działki.

3. Ustala się klasę obwodnicy Zawidowa KD G jako drogę klasy G1/2. W przypadkach uzasadnionych wzrostem natężenia ruchu dopuszcza się drogę klasy G2/2.
4. Ustala się obsługę obszarów przyległych z drogi KD G, z uwzględnieniem ustaleń ust.2, wyłącznie poprzez skrzyżowania z istniejącymi ulicami: Zgorzelecką - KD Z1, Wilczą – KD L2, Dworcową i Lubelską – KD L4 oraz planowane skrzyżowanie z projektowanymi ulicami lokalnymi KD L3, na odcinku drogi od ul. Zgorzeleckiej do ul. Wilczej.
5. Lokalizacja skrzyżowań wymienionych w ust. 4 może podlegać zmianie za zgodą zarządcy drogi KD G, w stosunku do oznaczonej na rysunku zmiany planu, w celu dostosowania do obowiązujących przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych.
6. Dopuszcza się prawoskrętny zjazd/wyjazd z drogi KD G na tereny P1/P3 w rejonie oczyszczalni ścieków, za zgodą zarządcy drogi KD G.
7. W przypadku realizacji projektowanej drogi KD Pj w ciągu ul. Warszawskiej ulega likwidacji zjazd z drogi KD G na teren I/W1, a obsługę terenu I/W1 należy zorganizować z projektowanej drogi KD Pj.
8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków w odległości minimum 20,0m od linii rozgraniczającej drogi KD G.
9. Dopuszcza się nowe skrzyżowania dróg powiatowych i gminnych oraz nowe zjazdy z tych dróg dla obsługi obszarów do nich przyległych, na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg.
10. Dopuszcza się konieczne poszerzenia pasów drogowych, w tym wydzielonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi, na wniosek inwestora, na cele związane z poprawą parametrów techniczno – użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi. Poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg może odbywać się za zgodą właścicieli gruntów, które będą służyć poszerzeniu drogi.
11. Zakazuje się lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi KD G. Zakaz nie dotyczy sieci obsługujących drogę oraz koniecznych przejść sieciami przez drogę.
12. Parametry techniczno – funkcjonalne dróg wewnętrznych na terenach P2 włączających się do dróg publicznych należy przyjmować co najmniej jak dla dróg lokalnych. Parametry pozostałych dróg wewnętrznych należy przyjmować co najmniej jak dla publicznych dróg dojazdowych.
13. Proponowane przebiegi dróg wewnętrznych (KDW) nie są obowiązujące. Dopuszcza się inne przebiegi dróg wewnętrznych w dostosowaniu do wymagań techniczno-funkcjonalnych i ustaleń planu dotyczących zagospodarowania danego terenu.

### §30

1. Dopuszcza się budowę i modernizację ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych z zachowaniem zasad ruchu uspokojonego określonych w „Wytocznych projektowania ulic” oraz w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych, poza ciągiem oznaczonym na rysunku zmiany, śladem dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach zieleni. Ścieżki rowerowe, w tym realizowane jako odrębne drogi, należy prowadzić w sposób zapewniający spełnienie obowiązujących przepisów techniczno – funkcjonalnych i bezpieczeństwo ruchu.
3. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych i budynków wielorodzinnych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### §31

1. W obrębie linii rozgraniczających ulic należy zachować następujące zasady kształtowania zieleni:
  - 1) przy modernizacji ulic zachować w maksymalnym stopniu istniejące zagospodarowanie zielenią;
  - 2) w ciągach miejsc postojowych wzdłuż ulic klasy **L** i **D** należy wprowadzić grupy zieleni minimum na każde 15 stanowisk postojowych;
  - 3) w ciągach ulic klasy **Z** i **L** wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości lokalizowanej wzdłuż jezdni, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 11, nie stanowią inaczej.
2. W obrębie linii rozgraniczających ulic oraz placów i ciągów pieszych dopuszcza się lokalizowanie obiektów nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, takich jak:
  - 1) związanych z obsługą ruchu;
  - 2) małej architektury, w tym straganów dostosowanych wystrojem do zabytkowego charakteru miasta;
  - 3) kiosków gazetowych, kwiatowych i gier liczbowych nie związanych trwale z terenem o powierzchni użytkowej do 8,0m<sup>2</sup> każdy.  
Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować w granicach miasta w oparciu o jednorodne rozwiązania architektoniczne i materiałowe.
3. Przy budowie i modernizacji ulic należy uwzględnić możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z ustaleń uchwały, przepisów odrębnych oraz założeń, koncepcji, programów i planów rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci.
4. Obiekty i elementy zagospodarowania wymienione w ust. 1-3 mogą być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg wyłącznie za zgodą zarządzającego drogą.

### §32

1. Istniejąca linia kolejowa nr 355, międzynarodowa AGTC, C 59/1 usytuowana jest na terenach zamkniętych.
2. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, przy rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych obiektów, nie związanych z obsługą linii kolejowej oraz przy lokalizacji zieleni należy zachować odległości od terenów kolejowych ustalone w przepisach odrębnych dla lokalizacji budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz zapewniające bezpieczeństwo ruchu i funkcjonowania urządzeń kolejowych.

### §33

1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczby miejsc postojowych (parkowania/garażowych) dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych, dla nowego sposobu użytkowania, należy ustalać w oparciu o następujące wskaźniki:
  - 1) dla funkcji mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
  - 2) dla funkcji usługowej:

a) kościoły, sale widowiskowe, kluby, biblioteki	– 1m.p./10 miejsc
b) biura, urzędy i obiekty handlowe	– 1m.p./50m <sup>2</sup> p.u.
c) szkoły	– 1m.p./10 osób personelu
d) obiekty sportowo - rekreacyjne	– 1m.p./10 użytkowników
e) przychodnie zdrowia	– 1m.p./100m <sup>2</sup> p.u.
f) hotele	– 1m.p./2 łóżka
g) pensjonaty, motele i inne obiekty turystyczne	– 1m.p./4 łóżka
h) restauracje, kawiarnie	– 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych
i) inne	– 1mp/ 100m <sup>2</sup> p.u
  - 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 mp/ 8 zatrudnionych.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.
4. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

## **Rozdział 9**

### **Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej**

#### **§34**

1. Ustala się:
  - 1) dostawę wody do celów komunalnych z istniejącego miejskiego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych poprzez miejski system zbiorowego odprowadzenia ścieków.
2. Dopuszcza się lokalizację i użytkowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej w Ostróźnie (Obręb nr 2) do czasu realizacji sieci miejskich. Rozwiązania te powinny spełniać wymogi sanitarne i ochrony środowiska wynikające z aktualnych przepisów.
3. Ustala się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne.
4. Ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane energią elektryczną, paliwem stałym, paliwem płynnym, gazem bezprzewodowym (płynnym), przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.
5. Ustala się obsługę telefoniczną z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

#### **§35**

1. Ustala się rozbudowę istniejącego układu zasilania miasta w wodę; podstawowe elementy układu obejmują w szczególności:
  - 1) magistrale wodociągowe i pierścieniowe układy sieci rozdzielczych;
  - 2) rozbudowę zbiornika zapasowo-wyrównawczego;
  - 3) modernizację i rozbudowę istniejącego zakładu uzdatniania wody wraz z dodatkowym nowym ujęciem wody.
2. Ustala się rozbudowę istniejącego systemu kanalizacyjnego z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
  - 1) rozbudowy rozdzielczego systemu kanalizacyjnego w obszarach rozwojowych miasta oraz zainwestowania miejskiego nie objętego obsługą dotychczasowego systemu;
  - 2) przebudowy istniejącego układu sieci ogólnospławnych na rzecz układu rozdzielczego;
  - 3) rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej na terenach projektowanej zabudowy,
  - 4) modernizację i rozbudowę, stosownie do potrzeb, istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków.
3. Ustala się rozbudowę istniejących sieci energetycznych zasilanych z rozdzielni R-61 z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
  - 1) przebudowę i budowę stacji transformatorowych 20/0,4kV;
  - 2) budowy nowych linii średniego napięcia 20kV oraz skablowania istniejących, w szczególności linii L802, na terenach planowanego zainwestowania;
  - 3) budowy linii niskiego napięcia i przyłączy.
4. Utrzymuje się istniejące dwutorowe linie 220kV i linie 110kV. Dopuszcza się:
  - 1) modernizację istniejących linii,

- 2) przebudowę istniejących linii 220kV na linie o napięciu 400kV względnie na linie wiektorowe, wielonapięciowe,
5. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż linii 220kV i 110kV, oznaczonych na rysunku zmiany jako strefa potencjalnych uciążliwości od linii elektroenergetycznych. W strefie dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz związanych z gospodarką rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizacja obiektów i zagospodarowanie terenów położonych w strefie wymaga uzgodnienia z zarządcą linii.
6. Plan ustala możliwość dostawy do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego poprzez rozbudowę systemu sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, w tym sieci wysokiego i niskiego ciśnienia. Lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej określa rysunek zmiany planu.

### §36

1. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci, dostosowane do planowanego rozwoju przestrzennego.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie za zgodą zarządzającego drogą. Dopuszczenie nie dotyczy pasa drogowego drogi KD G, który objęty jest zakazem określonym w §29 ust.11.
3. Na terenach położonych w granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §24 ust. 3.
4. W obszarze wyznaczonym zasięgiem występowania górnego poziomu wodonośnego (w obszarze ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć), poza terenami oznaczonymi symbolem I/W2, dopuszcza się lokalizację studni i innych otworów hydrogeologicznych oraz urządzeń i obiektów związanych z budową ujęcia wody i stacji uzdatniania wody „Zawidów II”.
5. Orientacyjny przebieg magistrali wodociągowej z projektowanego ujęcia wody „Zawidów II” określa rysunek zmiany planu.
6. Lokalizację terenów podstawowych obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej obsługi miasta i warunki ich zagospodarowania określa rysunek zmiany planu i uchwała.
7. Zakazuje się lokalizacji obiektów telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej, oznaczonymi symbolem MN, MW, MU i na terenach zieleni urządzonej oznaczonej symbolami ZP, ZL, ZLP, ZRO, ZI, ZD i ZC oraz na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, historycznego układu urbanistycznego oraz kompleksu urządzonych terenów otwartych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 8.
8. Dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej, na następujących warunkach:
  - 1) na obszarze ścisłej ochrony wartości zabytkowych urządzenia mogą być wyłącznie umieszczone zgodnie z wymogami konserwatorskimi na wieżach kościelnych i innych dominantach bez użycia masztów;
  - 2) maszty lokalizowane na terenach nie wymienionych w ust. 7 nie przekroczą wysokości 30,0m i charakteryzować się będą wysmukłą konstrukcją;
  - 3) lokalizacja masztu nie będzie stwarzać konfliktów sąsiedztwa z terenami sąsiednimi.



## Rozdział 10

### Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenu.

#### §37

1. Tereny budowlane mogą być wykorzystywane tymczasowo na cele innych funkcji ustalonych w zmianie planu pod warunkiem spełnienia przepisów uchwały w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przy uwzględnieniu ustaleń ust.2 i 3.
2. Dla potrzeb tymczasowego zagospodarowania terenów dopuszcza wykorzystanie istniejących obiektów oraz lokalizację nowych, następujących obiektów:
  - 1) parterowych pawilonów i kiosków o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup>;
  - 2) obiektów związanych z okolicznościowymi festynami i uroczystościami zlokalizowanymi na czas trwania uroczystości.
3. Wskaźnik zabudowy działki w wyniku zabudowy nowymi, tymczasowymi obiektami dopuszczonymi w ust. 2 pkt 1, na nie zainwestowanych terenach w stanie istniejącym nie może przekroczyć wskaźnika 0,05.

## Rozdział 11

### Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### §38

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany symbolami MN1, MN2, MN3 i MN4 oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku zmiany symbolem RM.

Ustalenia dla terenów zawierają tabele nr 1-4.

Tabela nr 1

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>MN1</b> <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
		TREŚĆ USTALEN:
<b>Przeznaczenie dopuszczalne.</b>	2.	1) Usługi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) istniejące – do zachowania, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do poziomów ustalonych w przepisach odrębnych,</li> <li>b) projektowane – wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,</li> </ol> 2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie jako istniejąca, z dopuszczeniem jej rozbudowy przy zachowaniu ustaleń określonych dla terenu.
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	3.	1) Budowa i przebudowa budynków z zachowaniem następujących warunków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nową zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,</li> <li>b) linia zabudowy:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• wg ustaleń rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące – podstawowe, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi,</li> <li>• zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach,</li> </ul> </li> <li>c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25,</li> <li>d) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona maksymalną wysokością okapu i kalenicji istniejących budynków na danym terenie; ustalenie to nie jest wiążące przy nadbudowie dachów stromych, o spadku połaci powyżej 30°, na istniejących budynkach o dachach płaskich,</li> <li>e) dachy na budynkach rozbudowywanych należy kształtować zgodnie z geometrią dachu na budynku istniejącym lub na całości rzutu budynku zgodnie z ustaleniami dla dachów nowych,</li> <li>f) dachy na nowych budynkach kształtować wg następujących zasad:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny spadek połaci dachu - 30° ,</li> <li>• dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych - maksimum +/-5°,</li> <li>• układ połaci i kalenicji – symetryczny,</li> <li>• zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicji),</li> </ul> </li> <li>g) przy budowie nowych budynków i odbudowie budynków rozwiązania architektoniczne kształtować w nawiązaniu do cech budynków o walorach architektonicznych, wskazanych do ochrony, występujących na istniejących terenach zabudowanych;</li> <li>h) przy rozbudowie budynku rozwiązaniami architektonicznymi należy nawiązywać do ukształtowania istniejącego obiektu; dopuszcza się przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne odpowiadające ustaleniom dla nowych budynków w przypadku objęcia nimi całego budynku tj. części istniejącej i dobudowywanej;</li> <li>i) lokalizacje budynków w głębi działki są dopuszczalne wyłącznie w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.</li> </ol> 2) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących parterowych budynków garażowych pod warunkiem zachowania wskaźnika określonego w pkt 1. Budynki mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.                     3) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych.                     4) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.                     5) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b>	4.	1) Zachowuje się istniejący podział na działki budowlane.                     2) Dopuszcza się wtórne podziały na działki przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym wielkość działki powinna wynikać ze wskaźnika zabudowy, określonego w ust. 3.                     3) Minimalna szerokość nowej działki w linii zabudowy - 20m.                     4) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4
<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b>	5.	Na terenach położonych w granicach : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zespołu urbanistycznego Starego Miasta obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w rozdziale 6,</li> <li>b) obszaru historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w rozdziale 5.</li> </ol>

Tabela nr 2

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>MN2</b> <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
<b>Przeznaczenie dopuszczalne.</b>	2.	1) Usługi: a) istniejące – do zachowania, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do poziomów ustalonych w obowiązujących przepisach odrębnych, b) projektowane – na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie jako istniejąca, z dopuszczeniem jej rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu zasad określonych w ust.3-5 tabeli.
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	3.	1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków: a) nową zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą, b) linia zabudowy – wyznaczona jako nieprzekraczalna przez istniejący sąsiedni budynek oznaczony na rysunku zmiany jako istniejący, położony najbliżej pasa drogowego, c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30, d) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona maksymalną wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków na danym terenie; ustalenie to nie jest wiążące przy nadbudowie dachów stromych, o spadku połaci powyżej 30°, na istniejących budynkach o dachach płaskich, e) dachy na budynkach przebudowywanych kształtować zgodnie z geometrią dachu na budynku lub na całości rzutu budynku wg ustaleń dla dachów nowych, f) dachy na nowych budynkach kształtować wg następujących zasad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• spadek połaci dachowych - min.40°,</li> <li>• dachy o szczytach prostych lub naczółkowych,</li> <li>• dopuszcza się dachy wielopołaciowe, wyłącznie o spadkach połaci powyżej 45°,</li> <li>• układ połaci i kalenicy – symetryczny;</li> </ul> g) rozwiązania architektoniczne należy kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych historycznych rozwiązań architektonicznych występujących w ciągu zabudowy - wysokości budynków i liczby kondygnacji, szerokości elewacji, liczby osi okiennych i form podziałów elewacji oraz form i spadku dachu budynków istniejących. 2) Przy przekształceniu zagospodarowania terenu zachować wielkość zieleni na poziomie minimalnym 35% powierzchni terenu. 3) Dopuszcza się lokalizację garaży parterowych we wnętrzach blokowych pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika określonego w pkt. 1. Budynki mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa. 4) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych. 5) Zakazuje się lokalizacji nowych budynków gospodarczych.
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b>	4.	1) Dopuszcza się wtórne podziały na działki przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ust.3 tabeli. 2) Należy : a) zachować istniejące podziały historyczne, b) dążyć do odtwarzania podziałów historycznych.
<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b>	5.	Na terenach obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w rozdziale 6.

Tabela nr 3

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>MN3</b>  <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>  <b>RM</b>  <b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TREŚĆ USTALEN:</b></p>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	<p>Na terenach MN3 dopuszcza się :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) usługi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) istniejące – do zachowania, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do poziomów ustalonych w obowiązujących przepisach odrębnych,</li> <li>b) projektowane – jako wbudowane lub dobudowane oraz na samodzielnych wydzielonych działkach.</li> </ol> </li> <li>2) zabudowę zagrodową,</li> <li>3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – wyłącznie jako istniejącą, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przy zachowaniu zasad określonych w ust.3-5 tabeli.</li> </ol>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nową zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,</li> <li>b) linia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• wg ustaleń rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi,</li> <li>• zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.</li> </ul> </li> <li>c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20,</li> <li>d) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona maksymalną wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków usytuowanych na danym terenie, ustalenie to nie jest wiążące przy nadbudowie dachów stromych, o spadku połaci powyżej 30°, na istniejących budynkach o dachach płaskich,</li> <li>e) dachy na budynkach rozbudowywanych należy kształtować zgodnie z geometrią istniejącego dachu na budynku lub na całości budynku zgodnie z ustaleniami dla dachów nowych,</li> <li>f) dachy na nowych budynkach kształtować wg następujących zasad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny spadek połaci dachu - 30° ,</li> <li>• układ połaci i kalenicy – symetryczny,</li> <li>• dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych +/-5° ,</li> <li>• zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicy);</li> </ul> </li> <li>g) na nowych budynkach wskazane dachy o szczytach prostych lub naczółkowych,</li> <li>h) przy budowie nowych budynków i odbudowie budynków - rozwiązania architektoniczne kształtować w nawiązaniu do cech budynków o walorach architektonicznych, wskazanych do ochrony, występujących na istniejących terenach zabudowanych;</li> <li>i) przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne należy nawiązywać do ukształtowania istniejącego obiektu; dopuszcza się przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne odpowiadające ustaleniom dla nowych budynków w przypadku objęcia nimi w całości części istniejącej i dobudowywanej;</li> <li>j) dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.</li> </ol> </li> <li>2) Przy przekształceniu zagospodarowania terenu zachować wielkość zieleni na poziomie minimalnym 25% powierzchni terenu lub działki.</li> <li>3) Dopuszcza się lokalizację garaży parterowych i obiektów gospodarczych pod warunkiem zachowania wskaźnika określonego w pktcie 1. Budynki mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.</li> <li>4) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</li> <li>5) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży i obiektów gospodarczych – wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych.</li> </ol>
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.	4.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane.</li> <li>2) Dopuszcza się wtórne podziały na działki istniejących terenów zainwestowanych przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu, określonych w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ust. 3 tabeli.</li> <li>3) Obowiązują następujące minimalne parametry działek dla nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia działki – 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>b) szerokość działki w linii zabudowy – 30,0.</li> </ol> </li> <li>4) Proponowane podziały na działki budowlane przedstawia rysunek zmiany planu.</li> <li>5) Dopuszcza się działki o innych parametrach niż ustalonych w punkcie 3 w przypadku wykonania podziałów zgodnie z propozycjami przedstawionymi na rysunku zmiany planu.</li> </ol>
Szczególne warunki zagospodarowania terenów ograniczenia w ich użytkowaniu	5.	<p>Na terenach położonych w strefach potencjalnych uciążliwości od linii 220kV obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w §35 ust.5</p>

Tabela nr 4

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>MN4</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TREŚĆ USTALEŃ:</b></p>
<b>Przeznaczenie dopuszczalne.</b>	2.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 8 mieszkań w budynku wolnostojącym.
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	3.	<p>1) Dopuszcza się następujące formy zabudowy: budynki wolnostojące i bliźniacze</p> <p>2) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) linia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wg ustaleń rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące – podstawowe, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi,</li> <li>• zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach,</li> </ul> <p>b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20,</p> <p>c) maksymalny wskaźnika intensywności – 0,50,</p> <p>d) wysokość zabudowy –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna wysokość okapu – 6,00m,</li> <li>• maksymalna wysokość kalenicy – 12,0m,</li> </ul> <p>e) dachy kształtować wg następujących zasad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny spadek połaci dachu - 30<sup>0</sup>,</li> <li>• układ połaci i kalenicy – symetryczny,</li> <li>• dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych +/-5<sup>0</sup>,</li> <li>• zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicy);</li> </ul> <p>f) na nowych budynkach wskazane dachy o szczytach prostych lub naczółkowych,</p> <p>g) maksymalna długość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego - 30,0m</p> <p>h) przy budowie nowych budynków i odbudowie budynków - rozwiązania architektoniczne kształtować w nawiązaniu do cech budynków o walorach architektonicznych, wskazanych do ochrony, występujących na istniejących terenach zabudowanych,</p> <p>i) przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne należy nawiązywać do ukształtowania istniejącego obiektu; dopuszcza się przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne odpowiadające ustaleniom dla nowych budynków w przypadku objęcia nimi w całości części istniejącej i dobudowywanej;</p> <p>3) Dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.</p> <p>4) Dopuszcza się lokalizację garaży parterowych pod warunkiem zachowania wskaźnika określonego w pkt 2. Budynki mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.</p> <p>5) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych.</p> <p>6) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</p> <p>7) Przy zagospodarowania terenu zachować wielkość zieleni na poziomie minimalnym 35% powierzchni działki.</p>
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b>	4.	<p>1) Dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane.</p> <p>2) Obowiązują następujące minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy :</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca – 800m<sup>2</sup>,</p> <p>b) zabudowa bliźniacza–450m<sup>2</sup>,</p> <p>c) zabudowa wielorodzinna –1.600m<sup>2</sup>.</p> <p>3) Obowiązują następujące minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca – 25,0m,</p> <p>b) zabudowa bliźniacza– 14,0m,</p> <p>c) zabudowa wielorodzinna – 35,0m.</p> <p>4) Proponowane podziały na działki budowlane przedstawia rysunek zmiany planu.</p> <p>5) Dopuszcza się działki o innych parametrach niż ustalonych w punktach 2 i 3. w przypadku wykonania podziałów zgodnie z propozycjami przedstawionymi na rysunku zmiany planu.</p> <p>6) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4</p>
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b>	5.	<p>1) Na terenach położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5.</p> <p>2) W przypadku zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w stosunku do zaproponowanych na rysunku zmiany planu, linie zabudowy wzdłuż tych dróg należy wyznaczać w odległości 6.0m od granicy pasa drogowego tych ulic. Rodzaje linii zabudowy - obowiązujące, nieprzekraczalne - należy przyjmować wg ustalonych na rysunku zmiany planu.</p>

### §39

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany symbolem MW.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>MW</b>
		<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
<b>Przeznaczenie dopuszczalne.</b>	2.	1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna . 2) Usługi: a) istniejące – do zachowania, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do poziomów ustalonych w przepisach odrębnych, b) projektowane – wyłącznie w formie wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub dobudowanych lokali nie przekraczających 10% pow. użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	3.	1) W budynkach wielorodzinnych dopuszcza się : a) rozbudowę parterów – z możliwością poszerzenia rzutu budynku o 3,0m poza dotychczasowy obrys budynku, b) zmianę ukształtowania elewacji, w tym formy i parametrów logii i balkonów, c) rozbudowy stref wejściowych i pomieszczeń technicznych oraz gospodarczych obsługujących zabudowę mieszkaniową (węzły ciepłone, pomieszczenia czasowego gromadzenia odpadów, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.), d) zmianę formy dachów płaskich. 2) Dopuszcza się adaptację części budynku mieszkalnego wielorodzinnego na cele usług powszechnie dostępnych z zachowaniem następujących warunków: a) pod usługi przeznaczona zostanie wyłącznie część parterowa budynku, b) do usługi zostanie zapewnione odrębne wejście, nie kolidujące z funkcją mieszkalną. 3) Przy przekształcaniu zagospodarowania terenów należy zachować następujące warunki: a) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy, b) główne ciągi piesze obsadzać zielenią ozdobną i izolacyjną, c) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 30% powierzchni terenu. 4) W granicach działki lub terenu należy lokalizować miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami w §33. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc garażowych wyznaczonych na terenach KS2 sąsiadujących z terenem MW. 5) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wg ustaleń określonych dla terenu MN1.
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b>	4.	1) Granice działek budowlanych wyznaczają: a) linie rozgraniczające ustalone na rysunku zmiany planu – orientacyjne i obowiązujące, b) istniejące granice własności przebiegające wewnątrz terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. 2) Dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów oraz scaleń na działki pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych w zakresie zabudowy i zagospodarowania działek oraz uwzględnienia zasad podanych w ust.3 tabeli.

Ustala się tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku zmiany symbolem MU.

Ustalenia dla terenów zawierają tabele nr1-3.

Tabela nr 1

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>MU1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej.</b></p>
<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
<p><b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b></p>	2.	<p>1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) rodzaj zabudowy – zwarta i wolnostojąca, odpowiadający historycznemu układowi zabudowy,</p> <p>b) linia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu – wyznaczona jako obowiązująca przez budynki oznaczone jako istniejące - podstawowe,</li> </ul> <p>c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,55,</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków na danym terenie,</p> <p>e) dopuszczalna różnica wysokości okapu i kalenic w pierzejach zabudowy wydzielonych ciągów ulicznych – 2,0m,</p> <p>f) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kalenic,</p> <p>g) spadek połaci dachu w granicach: 40<sup>o</sup>–55<sup>o</sup>, przy rozbudowie kształtowany w nawiązaniu do istniejącego dachu budynku,</p> <p>h) w rozwiązaniach architektonicznych nawiązywać do rozwiązań architektonicznych budynków o walorach architektonicznych, wskazanych do ochrony, występujących w ciągu zabudowy, a przy rozbudowie do istniejącego ukształtowania obiektu.</p> <p>2) Przekształcenie zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy,</p> <p>b) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 25% powierzchni terenu,</p> <p>c) wewnątrz blokowe zagospodarować na cele zieleni, rekreacji z dopuszczeniem obiektów technicznej obsługi terenu.</p> <p>3) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33</p> <p>4) Lokalizacja garaży we wnętrzach blokowych pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników określonych w pktcie 1. Garaże mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.</p>
<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b></p>	3.	<p>1) Zachowuje się istniejący podział na działki budowlane.</p> <p>2) Dopuszcza się wtórne podziały na działki przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu, określonych w ust. 2, w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>3) Należy dążyć do utrzymania i odtworzenia podziałów historycznych.</p>
<p><b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b></p>	4.	<p>1) Na terenach położonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w rozdziale 6.</p> <p>2) Budynki istniejące oznaczone jako podstawowe w przypadku rozbiórki należy odtworzyć w formie i gabarytach odpowiadających ściśle obiektom istniejącym.</p> <p>3) Zakazuje się lokalizacji nowych budynków gospodarczych.</p>

Tabela nr2

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>MU2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TREŚĆ USTALEŃ:</b></p>
<p><b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b></p>	2.	<p>1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) linia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wg ustaleń rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące – podstawowe, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi,</li> <li>• zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.</li> </ul> <p>b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowa mieszkaniowa – 0,25,</li> <li>• zabudowa usługowa i mieszkalno – usługowa – 0,40,</li> </ul> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków na danym terenie, oznaczonych na rysunku zmiany planu jako podstawowe do zachowania,</p> <p>d) dachy na nowych budynkach kształtować wg następujących zasad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalny spadek połaci dachu - 30<sup>0</sup>,</li> <li>• układ połaci i kalenicy – symetryczny,</li> <li>• dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych +/-5<sup>0</sup>,</li> <li>• zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicy);</li> </ul> <p>e) rozwiązaniem architektonicznym nawiązać do budynków o walorach architektonicznych wskazanych w zmianie planu, a przy rozbudowie do istniejącego ukształtowania obiektu.</p> <p>2) Przekształcenie zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy, przy uwzględnieniu wlotów określonych na rysunku zmiany planu,</p> <p>b) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 30% powierzchni terenu lub działki z uwzględnieniem ustaleń ust.4 pkt2.</p> <p>3) Lokalizacja zabudowy uzupełniającej z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) parametry kształtowania zabudowy – wg pktu 1.</p> <p>b) rozwiązania architektoniczne z zachowaniem zasady nawiązania do dotychczasowych wysokości budynków i liczby kondygnacji, i form podziałów elewacji oraz form i spadku dachu,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.</p> <p>4) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</p> <p>5) Lokalizacja wolnostojących garaży parterowych pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników określonych w pktcie 1. Garaże mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.</p> <p>6) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych.</p>
<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b></p>	3.	<p>1) Zachowuje się istniejący podział na działki budowlane.</p> <p>2) Dopuszcza się wtórne podziały na działki przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w ust.2.</p>
<p><b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b></p>	4.	<p>1) Na terenach położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5.</p> <p>2) Na terenie przy ul Zgorzeleckiej należy zachować istniejącą zielenią wysoką i odtwarzać ją w przypadku jej śmierci biologicznej.</p>



Tabela nr3

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>MU3, MU4, MU5</b> <b>Tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej.</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	<p style="text-align: center;"><b>TREŚĆ USTALEŃ:</b></p> <p>1) Funkcje / obiekty produkcyjne, magazyny i składy na terenach MU4 i MU5. 2) Zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy ul. Szybów.</p>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	<p>1) Dopuszczalne formy zabudowy :</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca, b) zabudowa zwarta na MU4.</p> <p>2) Linia zabudowy:</p> <p>a) wg ustaleń rysunku zmiany planu, b) przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące – podstawowe, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, c) zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.</p> <p>3) Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa – 0,20 b) zabudowa mieszkalno – usługowa i usługowa – 0,40.</p> <p>4) Maksymalna wysokość od poziomu terenu: okapu – 7,5m, kalenicy – 13,0m.</p> <p>5) Dachy na nowych budynkach należy kształtować wg następujących zasad:</p> <p>a) minimalny spadek połaci dachu - 30<sup>0</sup>, b) dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych - maksimum +/-5<sup>0</sup>, c) zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicy), d) układ połaci i kalenicy – symetryczny;</p> <p>6) Rozwiązania architektoniczne budynków należy kształtować w nawiązaniu do cech budynków o walorach architektonicznych, a przy rozbudowie do budynku istniejącego.</p> <p>7) Dopuszcza się przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne odpowiadające ustaleniom dla nowych budynków w przypadku objęcia nimi w całości części istniejącej i dobudowywanej.</p> <p>8) Dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.</p> <p>9) Dopuszcza się lokalizację garaży parterowych pod warunkiem zachowania wskaźnika określonego w pkt 3. Garaże mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa.</p> <p>10) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży – wyznacza linia zabudowy budynków funkcji podstawowej i dopuszczalnej.</p> <p>11) Minimalna powierzchnia terenów zieleni na działce – 25%.</p> <p>12) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</p>
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.	4.	<p>1) Zachowuje się istniejący podział na działki budowlane</p> <p>2) Obowiązują następujące minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa – wg ustaleń dla terenów MN4, b) zabudowa usługowa i mieszkalno-usługowa – 1.600m<sup>2</sup></p> <p>3) Obowiązują następujące minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa – wg ustaleń dla terenów MN4, b) zabudowa usługowa i mieszkalno – usługowa – 40,0m.</p> <p>4) Proponowane podziały na działki budowlane przedstawia rysunek zmiany planu.</p> <p>5) Dopuszcza się działki o innych parametrach niż ustalonych w punktach 2 i 3 w przypadku wykonania podziałów zgodnie z propozycjami przedstawionymi na rysunku zmiany planu.</p> <p>6) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenów	5.	<p>1) Na terenach MU5:</p> <p>a) działalność dotyczyć będzie wyłącznie nieuciążliwej wytwórczości, zapewniającej zachowanie standardów środowiska dla obszarów mieszkalno – usługowych, b) zakazuje się zewnętrznego, poza budynkami, składowania i magazynowania materiałów i wyrobów, c) nowe obiekty na działce należy kształtować w nawiązaniu do skali i formy istniejącej na działce i w sąsiedztwie zabudowy.</p> <p>2) Na terenie MU3 położonym:</p> <p>a) przy ulicach M. Curie-Skłodowskiej i Nadleśnej dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>, b) na działce nr 547/2 (o.1 am9) dopuszcza się maksymalną wysokość okapu od poziomu terenu: – 9,0m.</p> <p>3) W przypadku zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w stosunku do zaproponowanych na rysunku zmiany planu, linie zabudowy wzdłuż tych dróg należy wyznaczać w odległości 6.0m od granicy pasa drogowego tych ulic. Rodzaje linii (obowiązujące, nieprzekraczalne) należy przyjmować wg ustalonych na rysunku zmiany planu.</p>

## §41

Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku zmiany symbolem U.  
Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>U1, U2, U3, U4</b> <b>Tereny zabudowy usługowej.</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	3.	<p>1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) linia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na rysunku zmiany planu,</li> <li>• przy braku linii na rysunku zmiany planu – wyznaczona jako nieprzekraczalna, przez istniejące budynki oznaczone na rysunku zmiany planu, jako podstawowe a w przypadku ich braku przez przepisy odrębne;</li> </ul> <p>b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenach U1 – 0,20</li> <li>• na terenach U2 – 0,30</li> <li>• na terenie U3 – 0,70,</li> <li>• na terenie U4 – 0,50,</li> </ul> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków na terenie oznaczonych na rysunku zmiany planu jako podstawowe do zachowania,</p> <p>d) dachy główne o symetrycznym układzie połaci i kalenicy i spadku połaci minimum - 30°; ustalenie nie dotyczy budynków celu publicznego,</p> <p>e) rozwiązania architektoniczne powinny nawiązywać do istniejącego ukształtowania budynków oraz form i spadku dachu obiektów oznaczonych na rysunku zmiany planu jako istniejące – podstawowe.</p> <p>2) Przekształcenie zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków:</p> <p>a) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy,</p> <p>b) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenach U1 - 40% powierzchni terenu,</li> <li>• na terenach U2 - 30% powierzchni terenu,</li> <li>• na terenie U4 – 15% powierzchni terenu.</li> </ul> <p>3) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</p>
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości</b>	4.	<p>1) Minimalna wielkość działki – 1.600m<sup>2</sup>.</p> <p>2) Minimalna szerokość działki – 40,0m.</p> <p>3) Na terenach U1 sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4.</p>
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b>	5.	<p>1) Na terenach położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w rozdziale 6.</p> <p>2) Na terenach położonych na obszarze historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5.</p> <p>3) W zagospodarowaniu terenu U1 – związanym z założeniem parkowym „Ostróżno”, wskazanym jest uwzględnienie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych, w tym krajobrazowych, z urządzonymi terenami otwartymi kompleksu określonego w § 8 i § 56.</p> <p>4) Na terenie U2 położonym przy ul. Młynarskiej na działce nr576/12 dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług wymienionych w § 3 pkt 9 lit b, h, j, k.</p> <p>5) Na terenie U4 położonym między ul. Zgorzelecką i ul. Wilcza, sąsiadującym z terenem KS3 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>.</p> <p>6) Na terenach U5 położonych w strefach potencjalnych uciążliwości od linii 220kV obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w §35 ust.5</p>

§42

Ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany symbolem US.  
Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>US</b> <b>Tereny sportu i rekreacji.</b>
<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	1) Usługi wymienione w §3 pkt 9 lit. b, e, h, i oraz j. 2) Zabudowa jednorodzinna na działce nr 99 wg zasad ustalonych dla MN1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	1) Na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku oraz zaplecza sanitarnego i technicznego obsługującego przeznaczenie podstawowe. 2) Budowa i przebudowa zabudowy z zachowaniem następujących warunków: a) lokalizacja i powierzchnia zabudowy związanej z obsługą terenu - stosownie do potrzeb funkcjonalnych, ale zajmująca nie więcej niż 10% terenu, b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym 1 w poddaszu , 3) Wskazane kształtowanie dachów na nowych budynkach wg następujących zasad: a) minimalny spadek połaci dachu - 30 <sup>o</sup> , b) układ połaci i kalenicy – symetryczny; 4) Przekształcenie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem następujących warunków: a) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów wiążących teren z ulicami publicznymi. b) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 70% powierzchni terenu 5) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33; w bilansie dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie KS1.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości	4.	Na działce nr 99 wg zasad ustalonych dla terenu MN1; pozostały teren stanowi w całości działkę budowlaną

Ustala się tereny usług z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku zmiany symbolem UZ.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>UZ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Tereny usług z zielenią towarzyszącą.</b></p>
<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	Funkcja mieszkaniowa – wyłącznie jako wbudowana, nie przekraczająca 25% pow. użytkowej obiektu usługowego.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Budowa i przebudowa z zachowaniem następujących warunków:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) historyczny układ zabudowy do zachowania,</li> <li>b) rozbudowa istniejących budynków oraz lokalizacja nowych budynków w oparciu o zasadę kompozycyjnej kontynuacji układu historycznego,</li> <li>c) maksymalny wskaźnik zabudowy :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>• terenu na Starym Mieście – 0,10,</li> <li>• terenu założenia parkowego „Ostróżno” – 0,05,</li> </ul> </li> <li>d) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i poddasze,</li> <li>e) minimalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja i poddasze,</li> <li>f) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kalenicy,</li> <li>g) spadek połaci dachu w granicach 35° – 55°,</li> <li>h) rozwiązania architektoniczne przebudowywanych i rozbudowywanych budynków istniejących kształtować w oparciu o zasadę nawiązania do dotychczasowych wysokości budynków, liczby kondygnacji i form podziałów elewacji oraz form i spadku dachu.</li> <li>i) rozwiązania architektoniczne nowych obiektów kształtować w nawiązaniu do istniejących obiektów występujących na danym terenie.</li> </ol> </li> <li>2) W zagospodarowaniu terenów :               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zachować istniejące oraz wydobyć zatarte cechy stylistyczne założeń i układów kompozycyjnych, a w szczególności ukształtowanie terenu, komponowane układy zieleni i alej, wnętrza krajobrazowe, zagospodarowanie wód powierzchniowych oraz układ i wyposażenie form łączących elementy przyrodnicze i architektoniczne,</li> <li>b) zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych, związanych z obsługą zabudowy oraz wewnętrznych dojazdów,</li> <li>c) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 70% powierzchni terenu lub działki.</li> </ol> </li> <li>3) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33.</li> </ol>
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości	4.	Poszczególne tereny stanowią odrębne niepodzielne działki.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	5.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Obiekty zabytkowe określone na rysunku zmiany planu podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>2) Na terenach obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5.</li> <li>3) Na terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację funkcji usług dostosowanych do przestrzennych warunków istniejących obiektów i nie kolizyjnych w stosunku do układów zieleni parkowej.</li> <li>4) Tereny stanowią rejon obserwacji archeologicznej.</li> <li>5) W zagospodarowaniu terenu założenia parkowego „Ostróżno” wskazanym jest uwzględnienie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych, w tym krajobrazowych, z urządzonymi terenami otwartymi kompleksu ustalonego w § 8 i § 56.</li> </ol>

Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów towarzyszącą oznaczone na rysunku zmiany symbolem P.

Ustalenia dla terenów zawierają tabele nr1-2:

Tabela nr1

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>P1</b> <b>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</b>
		<b>P3</b> <b>Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i infrastruktury technicznej.</b>
<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	1) Funkcja mieszkaniowa – istniejąca do zachowania, wyłącznie w przypadku braku konfliktu sąsiedztwa. 2) Usługi nie kolidujące z funkcją podstawową.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	1) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków: a) linia zabudowy – nieprzekraczalna określona na rysunku zmiany planu; w przypadku braku linii zabudowy na rysunku zmiany planu – zgodnie z przepisami odrębnymi w nawiązaniu do linii zabudowy budynków istniejących, b) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu lub działki: 0,60, c) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością istniejących budynków lub sąsiedniej zabudowy, d) dachy o symetrycznym układzie połąci i kalenicy, e) spadek połąci dachu: • budynków istniejących, w tym rozbudowywanych i nadbudowywanych – odpowiadający istniejącemu, • budynków nowych – kształtowany w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy. f) rozwiązania architektoniczne w zakresie formy, gabarytów i materiałowym należy kształtować w nawiązaniu do otaczającej zabudowy walorach urbanistycznych. 2) Zagospodarowanie terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymać wielkość terenów zielonych na poziomie minimalnym 20% powierzchni terenu lub działki. b) przewidzieć zieleń szpalerową izolacyjną na obrzeżach terenu, w szczególności w styczności z terenami zabudowy mieszkaniowej, c) dopuszcza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki. 3) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33. 4) W granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w liczbie odpowiedniej do potrzeb działalności prowadzonej na działce.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości	4.	1) Zachowuje się istniejący podział na działki. 2) Dopuszcza się wtórne podziały na działki przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy czym minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu, określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem pktu 3. 3) Minimalna powierzchnia działki – 2500m <sup>2</sup> .
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	5.	1) Na terenach położonych na obszarze wskazanego historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5. 2) Zakazuje się lokalizacji urządzeń i użytkowania o zwiększonej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi w sąsiedztwie z terenami mieszkaniowymi. 3) Na terenach P1 położonych przy ul. Wierzbowej dopuszcza się lokalizacje obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m <sup>2</sup> . 4) Na terenach położonych: w granicach wskazanych do ustanowienia stref ochronnych projektowanych ujęć wody „Zawidów II” obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 4 i 7, a w strefach potencjalnych uciążliwości od linii w.n. dodatkowo ograniczenia określone w §35 ust.5

Tabela nr2

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p align="center"><b>P2</b></p> <p align="center"><b>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</b></p> <p align="center"><b>TREŚĆ USTALEŃ:</b></p>
<p><b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b></p>	2.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Linia zabudowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalna od linii rozgraniczającej obwodnicy Zawidowa – 20m,</li> <li>b) od dróg publicznych wg ustaleń rysunku zmiany planu.</li> </ol> </li> <li>2) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60.</li> <li>3) Maksymalna wysokość okapu/górnej krawędzi elewacji budynku – 12,0m.</li> <li>4) Układy zabudowy należy kształtować w formie zlokalizowanych wzdłuż ulic publicznych ciągów zabudowy lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych. Poszczególne elementy zabudowy należy kształtować harmonijnie i jednorodnie w zakresie kompozycji bryły, w szczególności formy dachu, oraz rozwiązań materiałowych i kolorystyki.</li> <li>5) Zaleca się lokalizowanie obiektów o funkcjach usługowych, w tym biurowo-administracyjnych, od strony ulic publicznych.</li> <li>6) Wzdłuż ulic KD L, KD D i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury poza wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy.</li> <li>7) Dopuszcza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki.</li> <li>8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych na działce - 20%.</li> <li>9) Zieleń należy kształtować z zachowaniem następujących warunków i form kompozycyjnych:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w formie układów pasmowych, usytuowanych po obrzeżach terenów (wzdłuż linii rozgraniczających terenów),</li> <li>b) w formie swobodnie komponowanych układów w strefach wejściowych (miejscach reprezentacyjnych) oraz w miejscach nie zainwestowanych,</li> <li>c) w zespołach parkingowych – w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 12 stanowisk parkingowych należy przewidzieć co najmniej 1 drzewo.</li> </ol> </li> <li>10) Miejsca postojowe należy przyjmować zgodnie z ustaleniami §33.</li> <li>11) W granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w liczbie odpowiedniej do potrzeb działalności prowadzonej na działce.</li> </ol>
<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.</b></p>	3.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Minimalna wielkość działki - 5000m<sup>2</sup></li> <li>2) Minimalna szerokość działki – 50,0m.</li> <li>3) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4</li> </ol>
<p><b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b></p>	4.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Na terenach położonych: w granicach wskazanych do ustanowienia stref ochronnych projektowanych ujęć wody „Zawidów II” obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 4 i 7, a w strefach potencjalnych uciążliwości od linii w.n. dodatkowo ograniczenia określone w §35 ust.5.</li> <li>2) W przypadku zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w stosunku do zaproponowanych na rysunku zmiany planu, linie zabudowy wzdłuż tych dróg należy wyznaczać w odległości 10.0m od granicy pasa drogowego tych ulic. Rodzaje linii (obowiązujące, nieprzekraczalne) należy przyjmować wg ustalonych na rysunku zmiany planu.</li> </ol>

## §45

Ustala się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany symbolem ZP.  
Ustalenia dla terenów zawierają tabele nr1-2:

Tabela nr1

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZP1</b> <b>Tereny zieleni parkowej i urządzonej.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	1) Zagospodarowanie terenu z zachowaniem następujących form i wskaźników użytkowania terenu: a) zieleń – min. 70% pow. terenu, b) terenowe urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz obiekty małej architektury – maks. 20% pow. terenu, c) ścieżki i placówki piesze – maks. 10% pow. terenu. 2) Konserwacja i utrzymanie dotychczasowych zasad kompozycyjnych układów zieleni.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	3.	Na terenach położonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz na obszarze historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziałach 5 i 6.

Tabela nr2

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZP2</b> <b>Tereny zieleni parkowej i urządzonej.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	Tereny rolnicze - łąki i pastwiska.
Warunki zagospodarowania terenu.	3.	1) Zagospodarowanie terenów na cele zieleni parkowej i rekreacji z zachowaniem następujących form użytkowania terenu: a) zieleń – min. 50% pow. terenu, b) terenowe urządzenia rekreacji i sportu – maks. 40% terenu. c) ścieżki i placówki piesze – maks. 10% pow. terenu. 2) Zachowanie istniejących układów zieleni oraz uzupełnienie składu gatunkowego w nawiązaniu do istniejących. 3) Wskazane wprowadzenie zieleni szpalerowej w ciągach wzdłuż ciągów pieszych i na obrzeżach terenu.

## §46

Ustala się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku zmiany symbolem ZI.  
Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZI</b> <b>Tereny zieleni izolacyjnej / wewnętrznej.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	1) Zieleń parkowa. 2) Zieleń/ogrody przydomowe. 3) Tereny rolnicze – łąki. 4) Tereny komunikacji wg ustaleń ust.5
Warunki zagospodarowania terenu.	3.	1) Zieleń należy kształtować poprzez: a) układy pasmowe ciągle składające się z dwóch lub więcej rzędów drzew i krzewów, b) roślinność urządzoną planowo, o zróżnicowanej wysokości, oraz zmiennych właściwościach w różnych porach roku. 2) Zachować istniejące układy zieleni. 3) Wprowadzić zieleń szpalerową na obrzeżach terenów.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości	4.	1) Tereny ZI należy przyłączać /są przynależne/ do terenów i działek sąsiednich, których użytkowanie charakteryzuje się potencjalnie większą uciążliwością dla środowiska i zdrowia ludzi, przy zachowaniu zasad ich zagospodarowania ustalonych w ust.3 i 5. Tereny te powinny być przyłączane jako tereny przeznaczone na cele poprawy zagospodarowania terenu/działki w rozumieniu przepisów odrębnych. 2) Dopuszcza się przyłączanie terenów ZI do innych sąsiednich terenów niż ustalone w punkcie 1, przy zachowaniu zasad ich zagospodarowania ustalonych w ust.3 i 5. 3) Określone na rysunku zmiany planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą zostać zmienione stosownie do ustaleń §4 ust.3 wyłącznie w kierunku terenu sąsiedniego.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	5	1) Zakazuje się lokalizacji budynków . 2) Dopuszcza się lokalizację parkingów i placów manewrowych na terenach położonych między drogami .

## §47

Ustala się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany symbolem ZD.  
Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZD</b> <b>Tereny ogrodów działkowych.</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
<b>Warunki zagospodarowania terenu.</b>	3.	1) Dopuszczalne formy użytkowania terenu na ogrodach przy ul. Wilczej: a) place rekreacyjne i sportowe, b) miejsca postojowe dla samochodów użytkowników i służących obsłudze funkcji podstawowej. 2) Dopuszczalne formy zabudowy na każdym z wydzielonych terenów, oprócz altan i budynków gospodarczych na poszczególnych działkach: a) obiekt usługowy o powierzchni zabudowy do 200m <sup>2</sup> i wysokości zabudowy maksimum: 2 kondygnacje, w tym 1 w poddaszu – związany z realizacją dopuszczonych przepisami form rekreacji, b) obiekt administracyjno-gospodarczy o powierzchni zabudowy do 200m <sup>2</sup> i wysokości zabudowy maksimum: 2 kondygnacje, w tym 1 w poddaszu.

## §48

Ustala się tereny cmentarza oznaczone na rysunku zmiany symbolem ZC.  
Ustalenia dla terenu zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZC</b> <b>Tereny cmentarza.</b>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .</b>	3.	Rozbudowa i modernizacja terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymanie układu alej i zieleni, b) budowa ogrodzenia, c) budowa i przebudowa obiektów na terenie cmentarza w dostosowaniu do charakteru miejsca.  Zasady dotyczące zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze oddziaływania cmentarza określają aktualne przepisy odrębne.

## §49

Ustala się tereny infrastruktury technicznej. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany symbolami I/W, I/K, I/E, I/G, I/Ł zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>I/W1, I/W2 I/K, I/E, I/G, I/Ł</b> <b>Tereny infrastruktury technicznej.</b>
Szczegółowe przeznaczenie terenów	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
<b>Przeznaczenie dopuszczalne.</b>	3.	1) Zieleni urządzonej. 2) Usługi.
<b>Warunki zagospodarowania terenu.</b>	4.	1) Zasady dotyczące zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze oddziaływania poszczególnych terenów określają aktualne przepisy odrębne 2) Lokalizacja nowej zabudowy z zachowaniem następujących warunków: a) rozwiązania architektoniczne nawiązujące do gabarytów istniejącej na terenie miasta zabudowy i charakterystycznych cech jej ukształtowania, b) ochrona zieleni z koniecznością ukształtowania nowych jej układów na obrzeżach terenu, c) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. 3. Obiekty usługowe należy kształtować zgodnie z ustaleniami U2.
<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości</b>	5.	1) Tereny stanowią odrębne działki budowlane. 2) Na terenach I/W2 sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4.



## §50

1. Ustala się tereny dróg i ulic publicznych. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany symbolem KD .. zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>KD ...</b>		
		<b>Tereny dróg i ulic publicznych.</b>		
Podstawowe parametry dróg	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>		
		oznaczenie	Klasyfikacja i nr drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
		KD G	– ulica główna, droga wojewódzka nr 355	- 35,0m; miejscowo min. 25,0m za zgodą zarządcy drogi
		KD Z1	– ulica zbiorcza	od 10,0 do 25,0m
		KD Z2	– ulica zbiorcza, droga powiatowa nr 2486 D	od 11,0 do 22,0m
		KD L1	– ulica lokalna, droga lokalna nr 2377 D	od 6,0 do 18,0m
		KD L2	– ulica lokalna, droga gminna	od 12,0 do 15,0m
		KD L3	– ulica lokalna, droga gminna	od 12,0 do 15,0m
		KD L4	– ulica lokalna droga powiatowa nr 2382 D	od 9,0 do 16,0m
		KD D1	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 6,0 do 25,0m
		KD D2	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 10,0 do 12,0m
		KD D3	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 9,0 do 11,0m
KD Pj	– ulica pieszo - jezdna, droga gminna	istn. min. 3,50m; proj. min. 5,0m		
KD P	– ulica piesza i pieszo-rowerowa, droga gminna	stn. min. 1,50m; proj. min. 2,5m		

2. Określone w tabeli parametry w liniach rozgraniczających mniejsze od ustalonych w przepisach odrębnych dotyczą szerokości istniejących dróg na terenach zabudowanych. Poszerzenie szerokości może nastąpić na warunkach określonych w §29 ust. 10.

3. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, pieszo-jezdnych o symbolu KD W oraz o szerokości w liniach rozgraniczających:

a) dróg istniejących – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),

b) dróg projektowanych:

- minimum 12,0m – dla dróg obsługujących tereny P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- minimum 8,0m – dla dróg obsługujących pozostałe tereny.

4. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych zaleca się wydzielenie, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych : ciągu pieszego / pieszo-rowerowego, pasów postojowych, pasów zieleni.

## §51

Ustala się teren placu publicznego. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany symbolem KD P/L zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>KD P/L</b>	
		<b>Teren placu publicznego – Plac Zwycięstwa.</b>	
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>	
		Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	3.

## §52

Ustala się tereny obsługi i urządzeń transportu samochodowego oznaczone na rysunku zmiany symbolem KS.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>KS1, KS2, KS3, KS4</b> <b>Tereny obsługi i urządzeń transportu samochodowego.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Szczegółowe przeznaczenie terenów	2.	<b>KS1</b> – parkingi. <b>KS2</b> – zespoły garaży parterowych. <b>KS3</b> – przystanek autobusowy. <b>KS4</b> – stacja paliw.
Przeznaczenie dopuszczalne	3.	1) Zielen izolacyjna. 2) Usługi. 3) Parkingi.
Warunki zagospodarowania terenu.	4.	1) Powierzchnia zieleni – min. 20% terenu. 2) Tereny poza powierzchniami niezbędnych dojazdów i placów manewrowych zagospodarować zielenią. 3) Zielen należy kształtować w formie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu i terenów mieszkaniowych oraz usług publicznych. 4) Obiekty usługowe należy kształtować zgodnie z ustaleniami U2. 5) Zakazuje się nadbudowy istniejących boksów garażowych.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości	5.	1) Podziału terenów dokonywać w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem zasad zagospodarowania określonych w ust.4. 2) Na terenach KS2 sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4.

## §53

Ustala się tereny drogowego przejścia granicznego oznaczone na rysunku zmiany symbolem KT.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>KT</b> <b>Tereny drogowego przejścia granicznego.</b>
		Tereny obejmują pas drogowy drogi KDG oraz działki z urządzeniami i budynkami obsługi
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Przeznaczenie dopuszczalne	2.	Usługi na działkach pod urządzeniami i budynkami obsługi
Warunki zagospodarowania terenu.	3.	1) Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne 2) Obiekty usługowe należy kształtować zgodnie z ustaleniami U2 3) W rozwiązaniach architektonicznych obiektów należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy występującej na terenach sąsiednich.

## §54

Ustala się tereny specjalne oznaczone na rysunku zmiany symbolem IS.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela.

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>IS</b> <b>Tereny specjalne.</b>
Przeznaczenie dopuszczalne	2.	Tereny dolesień, zadrzewień i łąk.
Warunki zagospodarowania terenu.	3.	Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§55

Ustala się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku zmiany symbolem ZL.

Ustalenia dla terenów zawierają tabele nr 1-2:

Tabela nr 1

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZL1</b> <b>Tereny lasów i zadrzewień.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	1) Zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych i planów urządzenia lasów. 2) Zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska wskazane są do przebudowy z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego. 3) Lokalizacja urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	3.	Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w przepisach odrębnych.

Tabela nr 2

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>ZL2</b> <b>Tereny zalesień, zadrzewień i łąk.</b>
		<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	Tereny rolnicze.
Warunki zagospodarowania terenu.	3.	1) Wskazuje się do zalesienia tereny poeksploatacyjne złoża kruszywa naturalnego, grunty kl.V i IVb oraz grunty o spadkach powyżej 12%. 2) Zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych i planów urządzenia lasów. 3) Zachowuje się istniejący układ rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ścieżek pieszych i rowerowych. 4) Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej i leśnej. 5) Zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska należy przebudować z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	4.	1) Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w przepisach odrębnych. 2) Dopuszcza się zalesianie i zadrzewienie innych gruntów niż wskazane w ust.3 pkt. 1w celu kształtowania zwartych zespołów leśnych i zadrzewień.

Ustala się tereny lasów i zadrzewień oraz zieleni parkowo-leśnej i ogrodowej oznaczone symbolem ZLP, łąk, upraw i ogrodów oznaczone symbolem ZRO oraz wód powierzchniowych oznaczone symbolem ZWS, położone w kompleksie urządzonych terenów otwartych.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;"><b>ZLP</b>  <b>Tereny lasów i zadrzewień oraz zieleni parkowo-leśnej i ogrodowej</b>  <b>ZRO</b>  <b>Tereny łąk, upraw i ogrodów</b>  <b>ZWS</b>  <b>Tereny wód powierzchniowych</b>  <b>w kompleksie urządzonych terenów otwartych</b>  <b>parku przyrodniczo-kulturowego i rekreacji</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TREŚĆ USTALEŃ:</b></p>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	2.	<p>1) W zagospodarowaniu kompleksu, o przewadze krajobrazu naturalnego, dopuszcza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny nie zabudowane: lasy, dolesienia, parki leśne, parki rekreacyjno – wypoczynkowe, łąki, uprawy gruntowe, zieleń naturalną nieurządzoną (niską i wysoką), zadrzewienia, zieleń urządzoną, ogrody, w tym botaniczne, arboreta, mini zoo, wody powierzchniowe naturalne oraz sztuczne zbiorniki i cieki wodne - zajmujące minimum 85% powierzchni kompleksu w granicach wyznaczonych na rysunku zmian planu,</li> <li>b) terenowe urządzenia i obiekty rekreacji, wypoczynku i kultury - zajmujące maksimum 10% powierzchni kompleksu, mogące zajmować grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>c) obiekty kubaturowe: usługowe, przeznaczone na cele rekreacji i wypoczynku, dydaktyczno-wystawowe, kultury, gastronomiczne i sanitarne oraz gospodarcze związane z obsługą kompleksu, o łącznej wielkości powierzchni zabudowy stanowiącej maksimum 0,5% powierzchni kompleksu, mogące zajmować grunty rolne na terenach ZRO, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>d) tereny związane z obsługą obiektów kubaturowych, o których mowa w punkcie c), o łącznej wielkości stanowiącej maksimum 1,0% powierzchni kompleksu, mogące zajmować grunty rolne na terenach ZRO, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>e) dojścia i dojazdy publiczne: drogi pieszo-jezdne, ścieżki piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe, kolejki rekreacyjno-turystyczne, oraz drogi wewnętrzne zajmujące maksimum 5% powierzchni kompleksu, mogące zajmować grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>f) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu, mogące zajmować grunty rolne na terenach ZRO, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>g) miejsca postojowe dla samochodów – zajmujące maksimum 0,5% powierzchni kompleksu, mogące zajmować grunty rolne na terenach ZRO, zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol> <p>2) Przy zagospodarowaniu kompleksu należy dążyć do zachowania naturalnej rzeźby terenu.</p> <p>3) Zasady zagospodarowania lasów określają przepisy odrębne i plany urządzenia lasów z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnych lasów.</p> <p>4) Zieleń należy kształtować w nawiązaniu do istniejących naturalnych krajobrazowych układów kompozycyjnych. Należy utrzymać istniejące wnętrza krajobrazowe</p> <p>5) W zagospodarowaniu terenów wskazanym jest zachowanie układu istniejących wód powierzchniowych.</p> <p>6) Zabudowę należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynku – 750m<sup>2</sup>, dopuszcza się kształtowanie zespołów zabudowy z budynków o powierzchni zabudowy do 750m<sup>2</sup>,</li> <li>b) maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowy - 2 kondygnacje, w tym 1 w poddaszu,</li> <li>• elewacji do okapu lub gzymsu – 6,0m,</li> <li>• wysokość kalenicy – 12,0m,</li> </ul> </li> <li>c) minimalny spadek połaci dachowych – 30<sup>o</sup>,</li> <li>d) forma dachu: podstawowa – dwupołaciowy o szczytach pełnych i prostych oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na rzucie budynku; kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub blachami szlachetnymi,</li> </ol> <p>7) Elementy komunikacji należy kształtować w sposób udostępniający tereny, urządzenia i obiekty osobom niepełnosprawnym w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich.</p> <p>8) Miejsca do parkowania samochodów należy zagospodarowywać w formie parkingów zielonych.</p> <p>9) Tereny należy obsługiwać z systemów zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenia ścieków i wód deszczowych kształtowanych zgodnie z ustaleniami rozdziału 9 i przepisami odrębnymi</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	3.	<p>1) Dopuszcza się zmiany istniejącego układu rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe. Wskazaniem jest dokonywania zmian w oparciu o opracowanie specjalistyczne dotyczące regulowania spływu wód powierzchniowych oraz warunków gruntowo wodnych.</p> <p>2) Na terenach ZRO dopuszcza się dolesienia i zadrzewienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w celu kompozycyjnego uzupełnienia naturalnych krajobrazowych układów kompozycyjnych i ukształtowania nowych wnętrza krajobrazowych.</p> <p>3) Na obszarze kompleksu zakazuje się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem ustalonej w ust. 2.</p> <p>4) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ochronę występujących na obszarze kompleksu chronionych roślin i grzybów oraz zwierząt m.in. wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej miasta z 1996r.</p>

## §57

Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem R.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>R</b>
		<b>Tereny rolnicze.</b>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	<b>TREŚĆ USTALEŃ:</b>
		1) Zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych. 2) Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. 3) Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. 4) Dopuszcza się lokalizację powierzchniowych zbiorników wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	3	1) Ustala się zakaz realizacji budynków, w tym budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym. 2) Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia śródpolne.

## §58

Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem WS.

Ustalenia dla terenów zawiera tabela:

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<b>WS</b>
		<b>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.</b>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

## Rozdział 12 Przepisy końcowe.

### §59

godnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### §60

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą, a dotyczące ładu przestrzennego, należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych walorach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

### §61

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

### §62

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej