



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 25 listopada 2011r. **Nr 130**

**TREŚĆ:**

**Poz.:**

### UCHWAŁY RAD GMIN

- |             |   |              |
|-------------|---|--------------|
| <b>2459</b> | – Uchwała Rady Miasta Zielona Góra Nr XIX.157.2011 z dnia 27 września 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra.  | <b>11163</b> |
| <b>2460</b> | – Uchwała Rady Gminy Żary Nr XI/86/11 z dnia 29 września 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice – Żary w granicach administracyjnych gminy Żary. | <b>11194</b> |
| <b>2461</b> | – Uchwała Rady Miejskiej w Szprotawie Nr XV/112/2011 z dnia 30 września 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego na gruntach obrębu Witków w gminie Szprotawa                         | <b>11202</b> |
| <b>2462</b> | – Uchwała Rady Miejskiej w Sulęcinie Nr XII/70/11 z dnia 27 października 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Małuszów  | <b>11208</b> |

### 2459

#### UCHWAŁA NR XIX.157.2011 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 27 września 2011r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra

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

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, obejmujący obszar ograniczony:

- 1) od północy – ul. Łużycką;
- 2) od zachodu i południa – granicą administracyjną miasta Zielona Góra;
- 3) od wschodu – ul. Botaniczną;
- 4) od północnego wschodu – ul. Stefana Wyszyńskiego.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319 z 2007r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

<sup>3</sup> Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Zielona Góra Nr III/19/10 z dnia 21 grudnia 2010r.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały Nr LXVIII/616/06 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 4 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 – rysunek całości planu w skali 1:5 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;
- 2) załącznik graficzny Nr 2 i 3 – rysunki planu terenów zainwestowanych w skali 1:1000;
- 3) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zieleni i wody, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, w ramach których ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, oznaczone symbolami:
  - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **MW-Z** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - c) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowa usługowa, oznaczone symbolami:
  - a) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - b) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) zieleni i wody, oznaczone symbolami:
  - a) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
  - b) **ZL** – tereny lasów,
  - c) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - d) **1ZP-B** – tereny ogrodów i obiektów botaniczno – przyrodniczych,
  - e) **2ZP-B** – tereny parku miejskiego – ogród zoologiczny,
  - f) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 4) komunikacja, oznaczone symbolami:

- a) **KDZ** – tereny dróg publicznych: zbiorczych,
  - b) **KDL** – tereny dróg publicznych: lokalnych,
  - c) **KDD** – tereny dróg publicznych: dojazdowych,
  - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - e) **KPJ** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
  - f) **KPx** – tereny ciągów pieszych,
  - g) **KXR** – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
  - h) **KS** – tereny parkingów i garaży;
- 5) infrastruktura techniczna, oznaczone symbolami:
    - a) **E** – elektroenergetyka,
    - b) **W** – wodociągi i kanalizacja.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) granice stref technicznych.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi, niezaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące część układu komunikacyjnego w ramach osiedli mieszkaniowych, będące dojazdami do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów leśnych, należące do właścicieli gruntów; drogi te mogą stać się drogami publicznymi pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć, taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, a ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 3) mały dom mieszkalny – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 4 samodzielnych lokali mieszkalnych lub zabudowy typu willowego do 5 samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wy-

- sunięte lico budynku; dopuszcza się jej naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, o którym mowa w § 1;
  - 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w przypadku posadowienia na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach, przy czym powierzchnię zabudowy obliczamy jako sumę powierzchni wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występującymi w obrębie danej działki budowlanej;
  - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
  - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki budowlanej lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych do realizacji łącznie, położonych w jej granicach;
  - 9) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może wymienić w całości lub w części terenu przeznaczenie podstawowe, określone dla poszczególnych terenów w rozdziale 4;
  - 10) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej takie, jak place miejskie, ulice, w tym także ścieżki rowerowe, pasaże handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w szczególności te, które służą za miejsca spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;
  - 12) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe lub umieszczane na elementach konstrukcyjnych, przytwierdzone do obiektów budowlanych lub ogrodzeń, których jeden z wymiarów przekracza 4,0m;
  - 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
  - 14) substandardowej zabudowie – należy przez to rozumieć zdekapitalizowane lub dysharmonizujące z otoczeniem objekty;
  - 15) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu oraz zanieczyszczenia odpadami;
  - 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi oświaty różnych szczebli, usługi administracji, usługi komunalne, usługi kultury, w tym muzea, sale koncertowe, a także domy wyznaniowe, kościoły, itp., w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
  - 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zdefiniowaną w przepisach szczególnych Prawa budowlanego, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 18) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną typu mały dom mieszkalny – do 4 lokali mieszkalnych oraz mieszkaniową wielorodzinną typu willowego – do 5 lokali mieszkalnych, z możliwością realizacji usług w kondygnacjach parteru lub wyższych;
  - 19) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
  - 20) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
  - 21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką, średnią i niską, o charakterze ozdobnym;
  - 22) dominancie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, które koncentrują uwagę obserwatorów w danym obszarze, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem**

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady przeznaczenia terenów:

- 1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub

łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4;

- 2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci, obiekty, przyłącza i urządzenia infrastruktury technicznej, pomieszczenia gospodarcze oraz zieleń izolacyjna, rozumiane jako przynależne zagospodarowanie terenu, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych, o których mowa w przepisach szczególnych:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o ile jest to zgodne z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:
  - a) utwardzonego wjazdu na teren działki,
  - b) dojścia do budynku,
  - c) zadaszzonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na odpady stałe,
  - d) miejsc do parkowania,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni dekoracyjnej i użytkowej;
- 3) zakazuje się stosowania:
  - a) na elewacjach materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków infrastruktury technicznej,
  - b) reklam wielkogabarytowych na terenach o symbolach 1MN – 6MN, ZP, 1US, 2US, 1ZP-B, 2ZP-B, 1ZL – 4ZL oraz dróg publicznych,
  - c) ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych z prefabrykatów betonowych,
  - d) ogrodzeń pełnych od przestrzeni publicznych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie parterowych wolnostojących obiektów handlowych, przy terenach związanych z obsługą komunikacyjną w formie zintegrowanej z wiatami przystankowymi,

- b) lokalizowanie parterowych wolnostojących obiektów handlowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych w odległości nie większej niż 10,0m od linii rozgraniczającej drogi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z wyłączeniem:

- ul. Stefana Wyszyńskiego, ul. Botanicznej i ul. Ptasiej,
- terenów o symbolach 1ZL-5ZL, ZP, 1ZP-B,

- c) lokalizowanie murowanych obiektów parterowych usługowych na terenach o symbolach 1MW – 5MW, o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

- d) lokalizowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem, że:

- nie będą one zastrzeniać więcej niż 25% powierzchni elewacji frontowej budynku,
- będą nawiązywać do podziałów i kolorystyki fasad,

- e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zmianę sposobu użytkowania piwnic na lokale związane z działalnością gospodarczą nieuciążliwą, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,

- f) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem U, bilansowanie miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,

- g) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości 1,5m od niej.

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zakazuje się:

- 1) lokalizowania działalności gospodarczych należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem:

- a) lokalizacji celu publicznego,
- b) dopuszczonych w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów oraz o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej,

- 2) wprowadzania funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań lub innych materiałów, za wyjątkiem skupu i zbiórki surowców wtórnych prowadzonych w usługach handlu detalicznego.

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

- 1) oznaczonych w planie symbolem **1MW-5MW, MW-Z** – jako przyporządkowany rodzajowi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-6MN** – jako przyporządkowany rodzajowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolem **US, 1ZP-B, ZD** – jako przyporządkowany rodzajowi tereny rekreacyjno wypoczynkowe;
- 4) oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** – jako przyporządkowany rodzajowi tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U** – jako przyporządkowany rodzajowi tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem wymaga się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach, chyba że dopuszczalne poziomy hałasu dla tego rodzaju zagospodarowania nie są przekroczone.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw o niskiej zawartości związków siarki oraz hermetyzację procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń.

4. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) w celu umożliwienia ochrony przed nadmiernym hałasem terenów przyległych do drogi zbiorczej KDZ – łączącej ul. Stefana Wyszyńskiego z ul. Botaniczną dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych.

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

- 1) nakazuje się:

- a) właściwe zagospodarowanie terenu mające na celu minimalizowanie przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją,
  - b) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy,
  - c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenie stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

7. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunku planu wymaga się ochrony zasobów wodnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie ochrony wartości krajobrazowych zieleni urządzonej, znajdującej się w obszarze planu, nakazuje się:

- 1) ochronę istniejących szpalerów drzew;
- 2) utrzymanie istniejącej zieleni i ukształtowania terenu, z dopuszczeniem wycinki i przekształceń w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze istniejącej zieleni poprzez nowe nasadzenia.

9. Wymaga się zachowania warunków ochrony wg przepisów odrębnych dla pomników przyrody żywej oraz nieożywionej wpisanych do rejestru pomników, wymienionych w tabeli poniżej.

Lp.	Położenie	Rodzaj obiektu	
1)	Park Piastowski	Fagus silvica 'Purpurea	Buk pospolity odm. purpurowa;
2)	Park Piastowski	Fagus silvica 'Pendula	Buk pospolity odm. zwisająca;
3)	Park Piastowski	Tilia petriolaris	Lipa długoogonkowa;
4)	ul. Stefana Wyszyńskiego – skwer przed obiektem handlowym	Granit gruboziarnisty szaro – różowy o strukturze porfirowej;	

5)	Park Piastowski	Granit gruboziarnisty czerwony, powierzchnia zwietrzałe szaro – czerwone;
6)	Park Piastowski	Gabroid drobnoziarnisty szaro – czarny, pomnik obelisk.

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

1) na terenie objętym planem występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków:

- a) obiekt przy ul. Botanicznej 38,
- b) obiekt przy ul. Jana Kilińskiego 9,
- c) willa wraz z ogrodem przy ul. Stefana Wyszyńskiego 14,
- d) dom wraz z ogrodem przy ul. Stefana Wyszyńskiego 12,
- e) ujęcie wody – studnia przy ul. Jana Kilińskiego;

2) na terenie objętym planem występuje obszar znajdujący się w ewidencji zabytków: Park Piastowski.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznych brył budynków, w tym form dachów, pierwotnego układu i wystroju elewacji (portale, kamieniarka) oraz pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) stosowanie materiałów o wysokiej jakości estetycznej i technicznej,
- c) stosowanie na dachach stromych pokryć dachowych z dachówki ceramicznej typu karpówka,
- d) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich formy do krajobrazu i otoczenia, przyjmując np. kształt wieży zegarowej, drzewa, kominu itp.,
- e) lokalizację zewnętrznych urządzeń technicznych takich jak: instalacje, rury gazowe, urządzenia klimatyzacyjne itp. W pierwszej kolejności w miejscach niewidocznych od strony przestrzeni publicznych, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich umieszczanie w miejscach, w których nie naruszają układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego budynku podstawowego;

2) zakazuje się:

- a) stosowania okładzin elewacyjnych z PCV,
- b) ocieplania zewnętrznego budynków o elewacjach z cegły licowej;

3) dopuszcza się:

- a) indywidualne zmiany przeznaczenia strychów na cele mieszkalne oraz zmiany stolarki okiennej pod warunkiem podporządkowania

kompleksowym projektem zmian elewacji budynków,

- b) odstępowanie od ustaleń, o którym mowa w pkt 1 lit. a, po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub w przypadku dopuszczenia wskazanego w ustaleniach rozdziału 12,
- c) wprowadzenie odmiennych niż historyczne funkcji budynku, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt nakazuje się:

- 1) ujednoczenie i nadanie stylistyki odpowiedniej dla charakteru obszarów elementom oświetlenia, małej architektury i nawierzchniom;
- 2) stosowania gatunków zgodnych z trendami panującymi w czasie powstania założenia zieleni lub jego generalnej przebudowy, przy prowadzeniu prac rewaloryzacyjnych kompozycji zieleni;
- 3) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i odtworzenie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i przekroju nawierzchni oraz układu komunikacyjnego ścieżek.

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

1) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

- a) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z obiektów osobom niepełnosprawnym,
- b) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i w projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, swobodne poruszanie się osób z osłabioną sprawnością ruchową, motoryczną,
- c) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylnięciami;

2) dopuszcza się realizację:

- a) małej architektury,
- b) elementów użytkowych i dekoracyjnych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nieutrudniający poruszanie się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

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

- 1) dla terenów 1MN – 4MN, 6MN, ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) 600m<sup>2</sup> – pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,
  - b) 500m<sup>2</sup> – pod realizację projektowanej zabudowy bliźniaczej,
  - c) 350m<sup>2</sup> – pod realizację projektowanej zabudowy szeregowej;
- 2) dla terenu 5MN ustala się minimalną powierzchnię działek 2000m<sup>2</sup> pod realizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) zakazuje się:
  - a) dla terenów 1MW – 5MW, MW-Z wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1200m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MU wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów 1U – 7U wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 400m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu 2US wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów 1US, ZD, ZL, ZP, 1ZP-B, 1WS, 2WS wtórnych podziałów działek budowlanych z wyjątkiem koniecznych regulacji granic;
- 4) dopuszcza się:
  - a) inwestowanie zgodne z przeznaczeniem na działkach o parametrach mniejszych niż określone w pkt 3 w przypadku gdy działki o takich parametrach istniały i były wydzielone przed uchwaleniem planu,
  - b) łączenie wydzielonych działek budowlanych,
  - c) wydzielenie działek w granicach terenu o tym samym przeznaczeniu, w celu przyłączenia do nieruchomości przyległej, o ile nie powoduje to przekroczenia minimalnych parametrów określonych w pkt 1 – 3, działki której dokonano podziału,
  - d) wydzielenie działek pod realizację infrastruktury technicznej, komunikacji i dróg wewnętrznych z terenów przeznaczonych pod inne funkcje,
  - e) wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 3 lit. a, w celu uregulowania własności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) przy podziale nieruchomości na działki budowlane należy:
  - a) dostosować wielkość i kształt działki do przeznaczenia oraz zapewnić warunki dla parko-

wania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników,

- b) zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub być połączona z nią dojazdem szerokości nie mniejszej niż 5,0m,
  - c) zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych i pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez właściwych dysponentów sieci.
- 6) nie ustala się parametrów dotyczących:
    - a) minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek,
    - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
  - 7) wydzielenie działek należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) nie określa się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4;
  - 2) każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym: dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:
    - a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,
    - b) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych i ścieżek rowerowych,
    - c) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno – inżynierskie terenu.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren tworzą:
- 1) publiczne drogi dojazdowe zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ – ul. Stefana Wyszyńskiego, KDZ – ul. Botaniczna;
  - 2) publiczne drogi dojazdowe lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL – ul. Zachodnia, 2KDL – ul. Ptasia, ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”, 3KDL – ul. Cyryla i Metodego;
  - 3) publiczne drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
  - 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

3. Podstawowy układ komunikacji pieszej i rowerowej, obsługujący teren tworzą:

- 1) ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KPx;
- 3) ciągi pieszo – rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KXR.

4. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia docelowo wszystkich projektowanych sieci, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu;
- 3) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej, odprowadzanie ścieków i wód opadowych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 4) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury, w zależności od potrzeb, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci należy zachować strefy techniczne lub pasy eksploatacyjne, o których mowa w § 15;
- 6) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku kolizji, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym także na terenie prywatnym, przy zachowaniu warunków określonych przez dysponenta danej sieci;
- 8) budowę, remont lub przebudowę systemów infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości realizować wyprzedzająco lub równole-

gle z docelowym programem zagospodarowania dróg;

- 9) zakazuje się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz przyłączy o charakterze czasowym także na terenie prywatnym, przy zachowaniu warunków określonych przez dysponenta danej sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
  - a) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej i gminnej sieci wodociągowej,
  - b) przyjęcie ilości dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
- 2) nakazuje się:
  - a) utrzymanie przebiegu głównych sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg i terenów leśnych,
  - b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci wolnych od zabudowy i trwałych nasadzeń,
  - c) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) stała się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków dla miasta Zielona Góra w Łężyca, poprzez miejską kanalizację sanitarną;
- 3) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych,
  - b) utrzymanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych jeżeli nie ma możliwości wpięcia do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym inwestora;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w przypadku, gdy warunki gruntowo-wodne potwierdzone dokumentacją geotechniczną nie pozwolą na rozsączenie wód deszczowych, odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, poprzez zbiornik retencyjny ze stałą regulacją odpływu, za uzgodnieniem i przy zachowaniu



warunków określonych przez dysponenta danej sieci,

- b) realizację zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
- 2) nakazuje się zabezpieczenie tras dla gazociągu w liniach rozgraniczających dróg.

6. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z projektowanych stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się zasilania nowych odbiorców energii elektrycznej liniami napowietrznymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, w zależności od potrzeb, pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z istniejącej lub rozbudowanej sieci ciepłowniczej miejskiej;
- 2) nakazuje się:
  - a) lokalizowanie nowych sieci, w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się:
  - a) skablowanie sieci,
  - b) obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0m npt projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym sztabem wojskowym;
- 3) zakazuje się wprowadzenia uciążliwości poza granice działki zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się: wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów, np. skupu złomu.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu, przy czym obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu przebudowy (budowy) ulicy, jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów;
- 2) dopuszczenie realizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### Rozdział 3

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

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

- 1) od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) wysokiego napięcia 110kV – o szerokości 35,0m, po 17,50m w obie strony od osi linii,
  - b) średniego napięcia 15kV – o szerokości 10,0m, po 5,0m w obie strony od osi linii;
- 2) od istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zagwarantować pasy eksploatacyjne wolne od zabudowań i trwałych nasadzeń wynoszące po:
  - a) 3,0m szerokości dla przekroju sieci do 300mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu,
  - b) 5,0m szerokości dla przekroju sieci powyżej 300mm, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) od istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zagwarantować pasy eksploatacyjne wolne od zabudowań i trwałych nasadzeń wynoszące po 4,0m szerokości, licząc od zewnętrznej ścianki kanału;
- 4) od pozostałych sieci infrastruktury technicznej, odległości od linii danego przewodu należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
    - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację parkingów,
    - b) nasadzenia i utrzymanie zieleni niskiej,
    - c) realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i komunikacji kołowej.
3. W przypadku likwidacji sieci, wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne przestają obowiązywać, natomiast w przypadku jej przeniesienia strefy obowiązują w odniesieniu do nowej lokalizacji.
4. Dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonych na rysunku planu stref technicznych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z odpowiednim dysponentem sieci.

§ 16. Na terenach nieczynnych wyrobisk węgla brunatnego, terenach szkód górniczych, zapadlisk górniczych i innych, oznaczonych na rysunku planu jako obszary szczególnej ochrony, realizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz przebudowa i remonty obiektów i budowli istniejących możliwa jest jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ekspertyzy ustalającej warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych.

#### Rozdział 4

##### Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **1MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak: biura, gabinety, pracownie, również w ramach zmiany funkcji lokali mieszkalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczenie co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
  - c) w przypadku realizacji nowej zabudowy realizację minimum 1 placu zabaw o minimalnej powierzchni 100m<sup>2</sup>, przypadającego na zespół budynków (dwóch lub więcej), ale nie

mniej niż 1 plac zabaw na 100 lokali mieszkalnych,

- d) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
  - w przypadku wprowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;

- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych, także w formie wydzielonych działek,
  - b) lokalizację elementów małej architektury,
  - c) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
  - d) budowę garaży w kondygnacjach podziemnych budynku lub wkomponowanych w teren,
  - e) w przypadku realizacji trzech lub więcej placów zabaw sumowanie wymaganej w pkt 1 lit. c powierzchni, bez zmiany współczynnika ilościowego,
  - f) bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych;
- 3) zakazuje się budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m do 40,0m;
- 2) dopuszcza się zwiększenie parametru, o którym mowa w pkt 1, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku;
- 3) wysokość budynku mieszkaniowego od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 20,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) wysokość garaży: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) w zakresie geometrii dachów: dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **2MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak: biura, gabinety, pracownie, rów-

niez w ramach zmiany funkcji lokali mieszkalnych w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczenie co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) realizację minimum 1 placu zabaw o minimalnej powierzchni 100m<sup>2</sup>, przypadającego na zespół budynków (dwóch lub więcej), ale nie mniej niż 1 plac zabaw na 100 lokali mieszkalnych,
- d) program parkingowy i garażowy: nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
- b) lokalizację elementów małej architektury,
- c) budowę garaży w kondygnacjach podziemnych budynków lub wkomponowanych w teren.
- d) w przypadku realizacji trzech lub więcej placów zabaw sumowanie wymaganej w pkt 1 lit. c powierzchni, bez zmiany współczynnika ilościowego,
- e) bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych;

3) zakazuje się budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m do 40,0m;
- 2) dopuszcza się zwiększenie parametru, o którym mowa w pkt 1, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych od 4 do 11 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 40,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) wysokość garaży: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) w zakresie geometrii dachów: dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **3MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak biura, gabinety, pracownie:

- a) w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub na zasadzie wykorzystania rozbudowanego rzutu pierwszej kondygnacji budynku,
- b) w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczenie co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,

c) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

d) realizację minimum 1 placu zabaw o minimalnej powierzchni 100m<sup>2</sup>, przypadającego na zespół budynków (dwóch lub więcej), ale nie mniej niż 1 plac zabaw na 100 lokali mieszkalnych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
- b) lokalizację elementów małej architektury,
- c) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- d) budowę garaży w kondygnacjach podziemnych budynków lub wkomponowanych w teren,
- e) w przypadku realizacji trzech lub więcej placów zabaw sumowanie wymaganej w pkt 1 lit. d powierzchni, bez zmiany współczynnika ilościowego,
- f) bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych;

3) zakazuje się budowy nowych wolnostojących garaży do 2 stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m do 20,0m;
- 2) dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji dla pierwszej kondygnacji budynku i dla całego obiektu, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku;
- 3) wysokość garaży: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 8,0m;
- 4) wysokość budynków:
  - a) mieszkaniowych od 4 do 11 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 40,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) garaży: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 8,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) w zakresie geometrii dachów: dachy płaskie.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **4MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zamienne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej w wolnostojącym budynku, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- 3) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak biura, gabinety, pracownie, również w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczenie co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
  - c) w przypadku realizacji nowej zabudowy realizację minimum 1 placu zabaw o minimalnej powierzchni 100m<sup>2</sup>, przypadającego na zespół budynków (dwóch lub więcej), ale nie mniej niż 1 plac zabaw na 100 lokali mieszkalnych,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
    - w przypadku usług należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użyt-

kowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
  - b) lokalizację elementów małej architektury,
  - c) budowę garaży w kondygnacjach podziemnych budynków lub wkomponowanych w teren,
  - d) bilansowanie miejsc postojowych również na terenie KDD – ul. Zbyszka Godlewskiego;
  - e) w przypadku realizacji trzech lub więcej placów zabaw sumowanie wymaganej w pkt 1 lit. c powierzchni, bez zmiany współczynnika ilościowego;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących garaży do 2 stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m do 40,0m;
- 2) dopuszcza się zwiększenie parametru, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku;
- 3) wysokość budynków:
  - a) mieszkaniowych od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 24,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 10,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - c) garaży: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) w zakresie geometrii dachów: dachy płaskie.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **5MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak biura, gabinety, pracownie:
  - a) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej takiej, jak biura, gabinety, pracownie,
  - b) w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
  - c) realizacja minimum 1 placu zabaw o minimalnej powierzchni 100m<sup>2</sup>, przypadającego na zespół budynków (dwóch lub więcej), ale nie mniej niż 1 plac zabaw na 100lokali mieszkalnych,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny,
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
  - b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,
  - c) lokalizację elementów małej architektury,
  - d) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;
  - e) w przypadku realizacji trzech lub więcej placów zabaw sumowanie wymaganej w pkt 1 lit. c powierzchni, bez zmiany współczynnika ilościowego,
  - f) bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących garaży do 2 stanowisk.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m do 20,0m;
  - 2) dopuszcza się zwiększenie parametru, o którym mowa w lit. a, pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 24,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 4) w zakresie geometrii dachów: dachy płaskie.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego oznaczonych w planie symbolem **MW-Z**, ustala się następujące przeznaczenie: obiekty zamieszkania zbiorowego wspólnot religijnych, domy pomocy społecznej, hotele, akademiki, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych,
- c) program parkingowy i garażowy: indywidualnie;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,
- b) lokalizację elementów małej architektury,
- c) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
- d) realizację dominanty o maksymalnej wysokości 20,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu oraz powierzchniowo nieprzekraczającej 10% całości budynku.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość elewacji frontowej: do 50,0m;

2) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;

3) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowe indywidualnie.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **1MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: do-

jazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca, a dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się:

- a) realizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną lub usługową, garażową,
- c) przekształcenie istniejących poddaszy na poddasza użytkowe, z zachowaniem ustaleń ust. 3 pkt 2 lit a;

3) zakazuje się:

- a) stosowania dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, materiałów z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy,
- b) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 18,0m;

2) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 10,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;

3) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy kształtowane indywidualnie,
- b) dla zabudowy garażowej – dachy w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem **2MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe i garaż na lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe, a dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się realizację zieleni rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) stosowania dla budynków mieszkalnych, materiałów z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy,
- b) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość elewacji frontowej – nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych bezpośrednio na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej – dopuszcza się stosowanie:

- a) dla zabudowy wolnostojącej szerokość elewacji frontowej od 10,0m do 18,0m,

- b) dla zabudowy bliźniaczej szerokość elewacji frontowej od 12,0m do 25,0m,
  - c) dla zabudowy szeregowej szerokość elewacji frontowej: rozwiązania indywidualne;
- 2) wysokość budynków:
- a) mieszkaniowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5.0m;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
- a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°,
  - b) dla zabudowy garażowej – dachy stosować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 25. 1. Dla terenów tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **3MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu mały dom mieszkalny wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,
  - c) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów i dojazdów dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- b) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- c) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną lub usługową, garażową,
- e) przekształcenie istniejących poddaszy na użytkowe, z zachowaniem ustaleń ust. 3 pkt 1 lit. a,
- f) lokalizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) stosowania dla przebudowywanych budynków mieszkalnych, materiałów z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy trapezowej,
- b) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15,0m, przy czym w przypadku nadbudowy ostatnia, trzecia kondygnacja może stanowić poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy płaskie lub w przypadku nadbudowy kondygnacji poddasza – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°.

§ 26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **4MN**, ustala się następujące przeznaczenie: działki lub fragmenty działek nie mogące zaistnieć, jako samodzielne działki budowlane, przeznaczone na powiększenie posesji położonych przy ul. Łabędziej.

§ 27. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **5MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego

wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkowania, składowania odpadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 35%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) stosowania dla budynków mieszkalnych, materiałów z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy,
- b) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość elewacji frontowej: od 12,0m,

2) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;

3) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 65°,
- b) dla zabudowy garażowej – dachy stosować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 28. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolem **6MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zabudowa związana z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów i dojazdów dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- b) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- c) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną lub usługową i garaż,
- d) przekształcenie istniejących poddaszy na użytkowe, z zachowaniem ustaleń ust. 3 pkt 1 lit a,
- e) lokalizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) stosowania dla przebudowywanych budynków mieszkalnych, materiałów z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy,
- b) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wysokość budynków:



- a) mieszkaniowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12,0m,
- b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy płaskie.
- § 29. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowych, oznaczonych w planie symbolem **1MU, 2MU**, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MU – usługi, w tym należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: ogrody przydomowe, ogródki gastronomiczne, zieleni towarzyszącą i izolacyjną wraz z elementami małej architektury.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 65%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%,
- c) program parkingowy i garażowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na lokal mieszkaniowy,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 30,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) wydzielenie działek dla dojazdów i dojazdów, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- e) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną, usługową lub garaż,
- f) budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;
- 3) zakazuje się:
- a) utrzymania tymczasowych istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych,
- b) lokalizowania usług, których uciążliwość przekracza dopuszczalne normy poziomu hałasu, wibracji, powodujące wytwarzanie drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- 4) nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości w postaci: wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 18,0m;
- 2) wysokość budynków:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 15,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,0m;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowane indywidualnie.
- § 30. 1. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych w planie symbolem **1U**, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zabudowa usługowa związana z oświatą, w tym żłobki, przedszkola, zabudowa usługowa związana z nauką i edukacją: publiczną i niepubliczną, szkolnictwo specjalne, usługi kultury, administracji, ośrodki kształcenia itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, zdrowia, lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowane z budynkiem funkcji podstawowej, urządzenia sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%,
  - c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0m na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej lub na jeden oddział;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
  - c) wydzielenie działek dla dojazdów i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - d) lokalizację usług sportu i zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym boiska, bieżnie wraz z elementami małej architektury;
- 3) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci nawierzchni, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;
- 4) zakazuje się budowy nowych garaży.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 16,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowe indywidualnie

§ 31. 1. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych w planie symbolem **2U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi administracji, kultury, zdrowia, usługi związane z oświatą, nauką i edukacją: publiczną i niepubliczną, ośrodki kształcenia, warsztaty, ośrodki dydaktyczno – szkoleniowe, bursy, internaty wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi handlu, gastronomii i lokale mieszkalne przeznaczone dla właścicieli i dysponentów obiektów w formie zintegrowanej z obiektami funkcji podstawowej,
  - b) urzędnictwa sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%,

- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0m na każde 50,0m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej lub na jeden oddział;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług sportu i zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym boiska, bieżnie wraz z elementami małej architektury,
  - b) wydzielenie działek dla dojazdów i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w formie wydzielonych działek,
  - c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
- 3) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci nawierzchni, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;
- 4) zakazuje się budowy nowych garaży i wolnostojących obiektów gospodarczych lub pomocniczych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 16,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowe indywidualnie.

§ 32. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem **3U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi zdrowia, w tym gabinety lekarskie, przychodnie, laboratoria, a także administracja, biura, gastronomia, usługi rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi niepubliczne oświaty, ośrodki szkoleniowe, lokale handlu detalicznego zintegrowane z obiektami o funkcji podstawowej;

3) zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych,
- b) lokalizacji działalności oraz usług, powodujących uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 65%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%,
  - c) program parkingowy i garażowy: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej;
- 2) nakazuje się dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację zieleni rekreacyjnej, zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) lokalizację dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) budowę garaży podziemnych lub parkingów wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży w poziomie parteru.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: rozwiązania indywidualne dostosowane do charakteru funkcji i cech otaczającego zainwestowania.

§ 33. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem **4U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemieślniczych, administracji, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi kultury, usługi niepubliczne oświaty i zdrowia.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 65%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%,
  - c) program parkingowy i garażowy:
    - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na

40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- d) realizację parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;

2) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów,
- b) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2,0m przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację zieleni rekreacyjnej, zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w formie wydzielonych działek,
- c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- d) budowę garaży podziemnych lub parkingów, wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji wolnostojących garaży,
- b) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowane indywidualnie.

§ 34. 1. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych w planie symbolem **5U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi kultury, usługi związane z oświatą, nauką i edukacją: publiczną i niepubliczną, amfiteatr, obiekty kubaturowe i otwarte sceny z przynależnym zagospodarowaniem terenów;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi administracji, zdrowia, gastronomii,
  - b) lokale mieszkalne zintegrowane z obiektem przeznaczone dla dysponentów prowadzonej

działalności gospodarczej w ramach przeznaczenia podstawowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – indywidualnie, w zależności od potrzeb,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – indywidualnie, w zależności od potrzeb,
- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej trzy stanowiska w granicach nieruchomości lub w promieniu do 100,0m na każde rozcięte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej, pojemników na odpady stałe;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń rekreacji i zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) obiektów tymczasowych dla organizacji imprez sezonowych i masowych,
- c) dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się gabaryty zabudowy:

- a) usług kultury – indywidualne,
- b) przeznaczeń dopuszczalnych: do 4 kondygnacji nadziemnych;

2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowane indywidualnie.

§ 35. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem **6U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: administracja, biura, banki, gabinety, pracownie, gastronomia, usługi handlu detalicznego, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi kultury, oświaty, zdrowia,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji oraz elementy małej architektury,
  - c) lokale mieszkalne zintegrowane z budynkiem funkcji podstawowej przeznaczone dla dysponentów prowadzonej działalności, pod warunkiem utrzymania przepisów szczególnych wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- d) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń rekreacyjnych i zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) budowę garaży podziemnych lub parkingów wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;

3) zakazuje się budowy wolnostojących garaży.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 18,0m;
- 2) wysokość budynków: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, ale nie wyższa niż 15,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dachy płaskie.

§ 36. 1. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych w planie symbolem **7U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, myjnie, salony samochodowe, komisje samochodowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: usługi administracji, handlu detalicznego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 65%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%,
- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej 1 stanowisko w granicach działki budowlanej na każde 50,0m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni usługowej,

- d) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności usługowej do wielkości i specyfiki posiadanej działki,
- e) odizolowanie prowadzonej działalności od terenów mieszkaniowych pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej o szerokości min. 5,0m, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu,
- f) wprowadzenie urządzeń i technologii ograniczających uciążliwość dla środowiska i terenów sąsiednich;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,
- b) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi terenu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie wyższa niż 8,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy płaskie.

§ 37. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem **8U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemieślniczych, administracji, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: stacje paliw.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 65%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%,
- c) program parkingowy i garażowy:
  - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych;

2) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych,

placów manewrowych, składowania odpadów,

- b) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2,0m przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację zieleni rekreacyjnej, zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) lokalizację dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w formie wydzielonych działek,
- c) budowę garaży podziemnych lub parkingów, wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji wolnostojących garaży,
- b) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowe indywidualnie.

§ 38. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych w planie symbolem **1US**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: otwarte tereny sportu i rekreacji: boiska sportowe, korty, obiekty i urządzenia sportowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa sportowo – rekreacyjna: kryte korty a także obiekty małej gastronomii, budynki administracyjne, socjalne i pomocnicze o max. pow. do 100m<sup>2</sup> związane z obsługą terenów sportowo – rekreacyjnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
- c) program parkingowy: nie mniej niż 10 miejsc postojowych na cały teren,
- d) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony drogi w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) terenów pod organizację imprez masowych,
- c) obiektów kontenerowych tymczasowych dla organizacji imprez sezonowych i okolicznościowych,
- d) dojeżdżać i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gabaryty zabudowy – stosowanie indywidualnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do charakteru funkcji, umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowanie indywidualnie.

§ 39. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych w planie symbolem **2US**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, domki rekreacji indywidualnej, o powierzchni użytkowej max. 60,0m<sup>2</sup>, kąpieliska, boiska sportowe, korty, strzelnice, place zabaw wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) hale sportowe, pływalnia, kryte korty,
  - b) obiekty gastronomii, handlu, hotel oraz budynki administracyjne i pomocnicze związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych, jako wolnostojących, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 2000m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) program parkingowy i garażowy:
    - 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i jedno miejsce postojowe dla autobusów,
    - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony drogi w postaci, oświetlenia,

elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

- e) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 1KS;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) dojeżdżać i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- d) zmianę parametrów istniejących zbiorników wodnych o 5%;

3) zakazuje się budowy garaży.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty zabudowy: stosowanie indywidualnych rozwiązań dostosowanych do charakteru funkcji;
- 2) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokości budynków: do 15,0m;
- 3) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowanie indywidualnie.

§ 40. 1. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych w planie symbolem **ZD**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ogrody działkowe z zabudową rekreacyjną i gospodarczą;
- 2) dopuszczalne: małe obiekty usługowe, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw, budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne o powierzchni zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się
  - a) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni ogrodu działkowego,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 70%;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) niewydzielonych w planie dojazdów i parkingów związanych z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu wskaźnika 20 miejsc postojowych na 100 ogrodów działkowych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 5,0m;
- 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowane indywidualnie.

§ 41. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w planie symbolem **ZP**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parki, skwery, zieleńce, zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne:
  - a) place gier i zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe,
  - b) tereny wypoczynku, polany z elementami małej architektury,
  - c) budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne przy terenach rekreacyjno – sportowych o powierzchni zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>, z wyłączeniem Parku Piastowskiego,
  - d) ścieżki piesze i rowerowe, ścieżki i szlaki dydaktyczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację ścieżek, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzienia terenów,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, usługowej i itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
  - c) dojazdów do terenów oznaczonych w planie symbolem 2KS i 5U.

§ 42. 1. Dla terenów ogrodów i obiektów botaniczno – przyrodniczych, oznaczonych w planie symbolem **1ZP-B**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń ogrodu botanicznego, dydaktycznego, zabudowa związana z działalnością badawczo – rozwojową, w tym muzea przyrodnicze, ośrodki kształcenia wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze, socjalne, portiernia z kasami, gastronomiczne, związane z obsługą funkcji podstawowej,
  - b) elementy małej architektury,

- c) urządzenia rekreacyjno – sportowe,
- d) ciągi komunikacyjne i parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 20%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%,
  - c) program parkingowy i garażowy: w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych,
  - d) kompleksowe zagospodarowanie terenów w postaci realizacji nawierzchni, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczną lub rekreacyjną,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, za wyjątkiem tych o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit a.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków: do 12,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) geometria dachu: kształtowanie dachów w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 43. 1. Dla terenów parku miejskiego, oznaczonych w planie symbolem **2ZP-B**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – park miejski – ogród zoologiczny, zabudowa związana z działalnością hodowlaną i rehabilitacyjną dla zwierząt, obiekty związane z prowadzeniem działalności wystawieniowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty: administracyjne, edukacyjne, konferencyjne, gospodarcze, socjalne, portiernia z kasami, związane z obsługą funkcji podstawowej,
  - b) obiekty związane z obsługą zwiedzających – takie jak obiekty gastronomii, handlowe związane z działaniem ogrodu, toalety,
  - c) zieleń ogrodu botanicznego, dydaktycznego, zabudowa związana z działalnością badawczo – rozwojową, w tym muzea przyrodnicze, ośrodki kształcenia,
  - d) elementy małej architektury,
  - e) place zabaw,

- f) ciągi komunikacyjne i parkingi, w tym podziemne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni danego terenu – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - c) program parkingowy i garażowy: w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych, w tym co najmniej 2 miejsca postojowe przeznaczone dla autokarów,
  - d) kompleksowe zagospodarowanie terenów w postaci jednoczesnej realizacji nawierzchni, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni,
  - e) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych urządzenie zieleni,
  - f) lokalizowanie wymaganego, głównego wejścia do ogrodu zoologicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczną lub rekreacyjną,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
  - c) lokalizowania dodatkowego wejścia do ogrodu zoologicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) bilansowanie miejsc postojowych na terenie 1ZP-B, pod warunkiem realizacji co najmniej 5 miejsc postojowych
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, za wyjątkiem tych o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit a i b,
  - b) sytuowania, budowy i rozbudowy reklam wielkogabarytowych wolnostojących,
  - c) sytuowania, budowy lub rozbudowy nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem posadzki dla hodowli i wybiegu zwierząt.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość budynków: do 9,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 2) w zakresie geometrii dachu: dachy kształtowane indywidualnie.
- § 44. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych w planie symbolem **1ZL**, ustala się następujące przeznaczenie: zieleń urządzona – park leśny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
- a) kompleksowe zagospodarowanie terenów w postaci jednoczesnej realizacji ścieżek, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni,
  - b) utrzymanie i wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej oraz fauny,
  - c) utrzymanie i rozbudowę systemu melioracyjnego,
  - d) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się:
- a) gradzenia terenów,
  - b) lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczną – rekreacyjną,
  - b) organizację polan i miejsc wypoczynku,
  - c) realizację placów zabaw,
  - d) realizację oczek wodnych,
  - e) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych, krajobrazowych,
  - f) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- § 45. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych w planie symbolem **2ZL**, ustala się następujące przeznaczenie: las i tereny leśne z polanami, ścieżkami, wodami powierzchniowymi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
- a) utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego,
  - b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) gradzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację obiektów związanych wyłącznie z gospodarką leśną,
  - c) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych, krajobrazowych,



- d) rozbudowę systemu melioracyjnego,
- e) lokalizację dojazdów pieszych i dojazdów niewydziałonych w planie wyłącznie po drogach leśnych.

§ 46. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych w planie symbolem **3ZL**, ustala się następujące przeznaczenie: tereny leśne stanowiące strefę ograniczonego użytkowania pod linią elektroenergetyczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
  - a) grodzenia terenu,
  - b) lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) nasadzenia zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych – krajobrazowych.

§ 47. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych w planie symbolem **4ZL**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona – park leśny;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia rekreacyjnych takie, jak ściany wspinaczkowe, wieże widokowe, itp.,
  - b) polany i miejsca wypoczynku,
  - c) obiekty i urządzenia sportowe takie, jak: tor saneczkowy, stok narciarski z wyciągiem, rowerowy tor przeszkod, itp.,
  - d) ogrody botaniczne, otwarte muzea przyrodnicze,
  - e) zabudowa związana z obsługą funkcji rekreacyjnej: budynki administracyjno – socjalne sytuowane w strefie wejściowej parku o łącznej powierzchni zabudowy do 100,0m<sup>2</sup>, lub przy obiektach i urządzeniach sportowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) kompleksowe zagospodarowanie terenów w postaci realizacji ścieżek, elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni,
  - b) utrzymanie i rozbudowę systemu melioracyjnego,
  - c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzenia terenu,

- b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej, za wyjątkiem dopuszczonych;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczno – rekreacyjną,
- b) oczek wodnych,
- c) ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych, krajobrazowych,
- d) sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 48. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych w planie symbolem **5ZL**, ustala się następujące przeznaczenie: tereny leśne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- 2) dopuszcza się:
  - a) grodzenie terenu,
  - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych – krajobrazowych,
  - d) realizację dróg przeciwpożarowych

§ 49. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych w planie symbolem **1WS**, ustala się następujące przeznaczenie: zbiorniki wodne, wody stojące i płynące, ciekły wodne, rowy melioracyjne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzenia terenu,
  - b) lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
  - a) regulację przebiegu cieków wodnych,
  - b) lokalizację kładek i urządzeń wodnych.

§ 50. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych w planie symbolem **2WS**, ustala się następujące przeznaczenie: zbiorniki wodne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) zakazuje się grodzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę parametrów istniejących zbiorników wodnych o 5%,
  - b) lokalizację kładek i urządzeń wodnych,

- c) obiekty gastronomii, handlu, hotel oraz budynki administracyjne i pomocnicze związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych oznaczonych w planie symbolem 2US, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 2000m<sup>2</sup>.

§ 51. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami **KD**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi zbiorcze, oznaczone w planie symbolem **KDZ**, drogi lokalne, oznaczone w planie symbolem **KDL** i drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolem **KDD**;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty komunikacji pieszej i rowerowej,  
b) urządzenia związane z obsługą komunikacji – przystanki, zatoki, parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg,  
b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,  
c) lokalizację zieleni,  
d) lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: parterowych wolnostojących obiektów handlowych, zadaszeń, elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

- a) dla dróg klasy zbiorczej **KDZ** – nie mniej niż 20,0m,  
b) dla dróg klasy lokalnej **KDL** – nie mniej niż 12,0m,  
c) dla dróg klasy dojazdowej **KDD** – nie mniej niż 10,0m;

2) dopuszcza się zawężenia parametrów, o których mowa w ust. 4 ze względu na istniejące uwarunkowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem **KDW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty komunikacji pieszej i rowerowej,

- b) urządzenia związane z obsługą komunikacji – zatoki, parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg,  
b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,  
c) lokalizację zieleni,  
d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji – elementów małej architektury znaków informacyjnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie linii rozgraniczających dróg w minimalnej szerokości 8,0m;  
2) dopuszcza się odstępstwa od tego parametru ze względu na istniejące podziały własnościowe terenów (szerokość dróg według rysunku planu).

§ 53. 1. Dla terenów komunikacji pieszo – jezdnej, oznaczonych w planie symbolem **KPJ**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty komunikacji pieszej i rowerowej,  
b) urządzenia związane z obsługą komunikacji – zatoki.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg,  
b) budowę obiektów komunikacji rowerowej,  
c) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz zieleni, elementów małej architektury i znaków informacyjnych.

§ 54. 1. Dla terenów komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczonych w planie symbolem **KXR**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – rowerowe;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty komunikacji pieszej i rowerowej,
- b) urządzenia związane z obsługą komunikacji,
- c) elementy układu komunikacyjnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się przy przebudowie elementów układu komunikacyjnego kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowaną w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i przebudowy dróg,
- b) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji oraz zieleni, elementów małej architektury i znaków informacyjnych.

§ 55. 1. Dla terenów komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych w planie symbolem **KPx**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: ciągi piesze;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty małej architektury,
- b) drzewa, zakrzewienia, zieleń ozdobna,
- c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie szerokości ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 56. 1. Dla terenów parkingów i garaży, oznaczonych w planie symbolem **1KS i 2KS**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: parkingi terenowe i garaże wielopoziomowe, pętle autobusowe;

2) dopuszczalne: zieleń urządzona i izolacyjna, place publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym,

b) terenów pod organizację imprez masowych na terenie 1KS,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

d) obiekty handlowe kontenerowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się tylko na terenach oznaczonych w planie symbolem 2KS:

a) wysokość zabudowy: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 15,0m,

b) geometria dachu: rozwiązania indywidualne.

§ 57. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych w planie symbolem **E**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: stacje transformatorowe, urządzenia infrastruktury technicznej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie istniejących obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się:

a) gradzenie terenu,

b) nasadzenia zieleni izolacyjnej.

§ 58. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonych w planie symbolem **W**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia wodociągów wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie istniejących terenów, obiektów i urządzeń z nimi związanych,

b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się: gradzenie terenu.

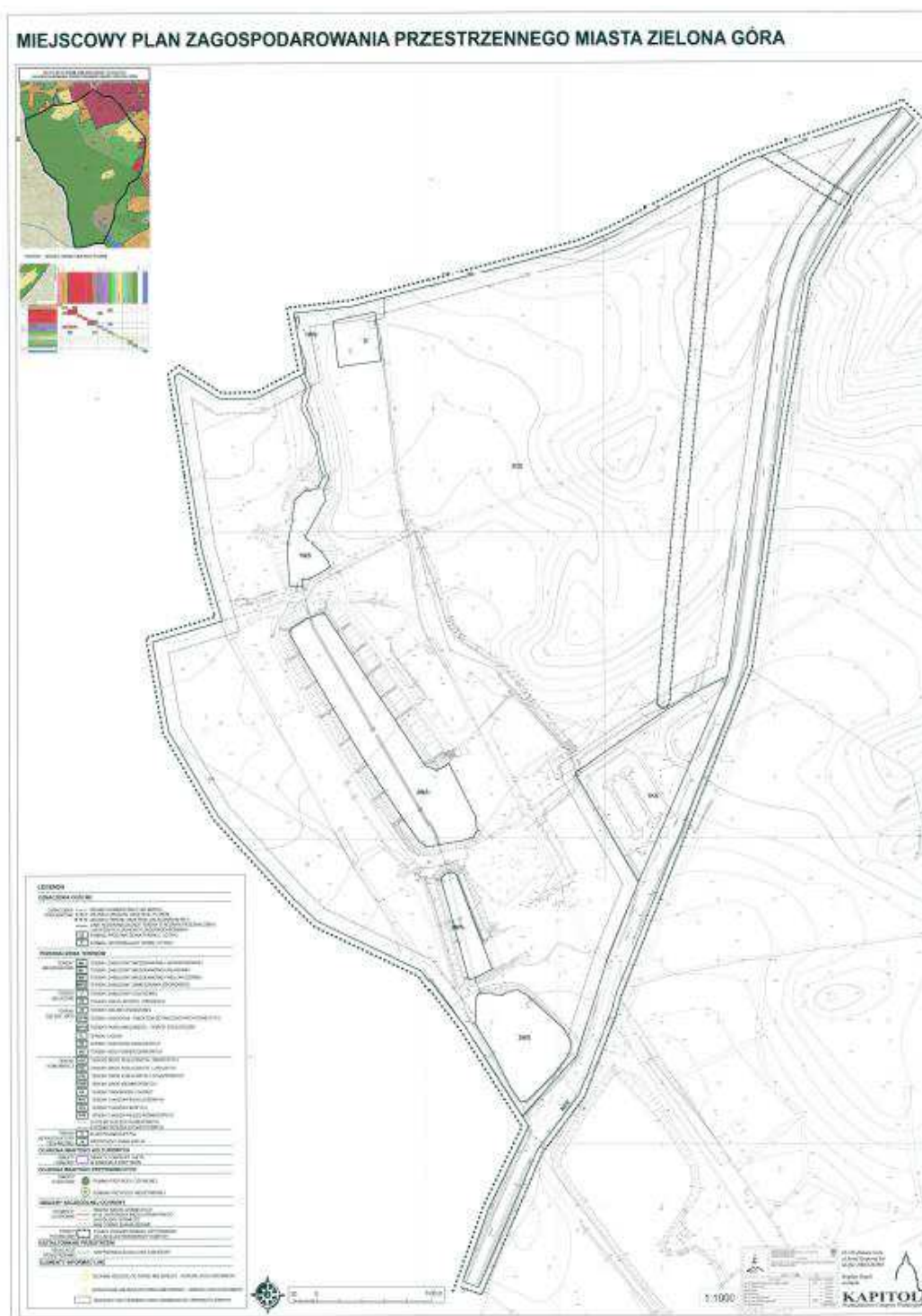




Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XIX.157.2011  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 27 września 2011r.



Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XIX.157.2011  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 27 września 2011r.



**Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XIX.157.2011  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 27 września 2011r.**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA W ZIELONEJ GÓRZE**

dla terenu ograniczonego: od północy – ul. Łużycką; od zachodu i południa – granicą administracyjną miasta Zielona Góra; od wschodu – ul. Botaniczną; od północnego wschodu – ul. Stefana Wyszyńskiego.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Zielona Góra, w związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 5  
do uchwały Nr XIX.157.2011  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 27 września 2011r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

dla terenu ograniczonego: od północy – ul. Łużycką; od zachodu i południa – granicą administracyjną miasta Zielona Góra; od wschodu – ul. Botaniczną; od północnego wschodu – ul. Stefana Wyszyńskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miasta Zielona Góra określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
  - a) wodociągów i urządzeń wodociągowych,
  - b) kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
  - c) kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- 2) Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - c) zaopatrzenie w gaz;

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą – czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157 poz. 1240 ze zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są każdorazowo ujęte w budżecie miasta na dany rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.