UCHWAŁA NR XXXVII/ 173/06

RADY MIASTA GOZDNICA

z dnia 25 maja 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ***o samorządzie gminnym*** (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ***o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*** (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miasta Gozdnica uchwala co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gozdnica Nr XVIII/98 /04 z dnia 12 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica uchwalonym uchwałą nr XVIII / 96 / 2000 Rady Miasta Gozdnica z dnia 29 lutego 2000 r uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Gozdnica zgodnie z załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały :

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały jest 5 załączników :

1) rysunek planu w skali 1: 2 000 (tereny osadnictwa) będący załącznikiem graficznym nr 1,
2) rysunek planu w skali 1: 5 000 (tereny otaczające obszar osadnictwa) będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 3,
4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gozdnica , o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące sposobu 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, stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią,
5) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gozdnica , o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno – produkcyjną, pod użytkowanie rolnicze, zieleń, lasy i wody pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3.1 Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

1) Rozdział I przepisy ogólne,
2) Rozdział II przepisy obowiązujące w całym obszarze określające :
   a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
   e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
   f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   g) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   h) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
   i) granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
   j) granice terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
   k) stawkę procentową, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3) Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
4) Rozdział IV warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :
   a) przeznaczenie terenów,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
5) Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe.

2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące),
2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów,
3) oznaczenie graficzne granic obszarów chronionych,
4) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych,
5) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych,
6) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilokroć w dalszych przepisach jest mowa o :

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gozdnica o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **planie -** należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3,
3) **przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały,
5) **terenie –** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym,
6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących –** należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania,

7) **liniach rozgraniczenia postulowanych** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania,
8) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,
10) **dostępności do drogi publicznej –**należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej,
11) **drogach wewnętrznych –** należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
12) **terenie zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię,
13) **wysokość zabudowy -** należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych,
14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych , przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki,
15) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
16) **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta (usługi oświaty różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych,
17) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place miejskie, ulice, pasaże handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.,
18) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego,
19) **powierzchni sprzedaży –** należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.,
20) **usługi nieuciążliwe –** należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki,
21) **uciążliwości –** należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska,
22) **zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
23) **stawce procentowej -** należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
24) **linii regulacyjnych zabudowy:**
    a) **nakazanej linii zabudowy** - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,50 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max. na 30% długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inne ustalenia,
    b) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego,
25) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu,
26) **rewaloryzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania** (w ramach procesu rehabilitacji historycznego układu urbanistycznego), ma na celu odnowę najstarszej części miasta i polega na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści. Obejmuje remonty, modernizację konserwacje, odtworzenie, rekonstrukcję, rozbudowę obiektów lub miejsc, w tym o szczególnej wartości zabytkowej,
27) **Strefie technicznej** (**strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej) -** należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
    a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem o której szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. a zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :
1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9),
3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną),
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian planu miejscowego,
5) przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek),
6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach,
7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem,

9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II
Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospo - darowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania,
2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, rozbudów, nadbudów, remontów, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania przestrzennego polegające na :

1. Utrzymaniu historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, utrzymanie historycznego charakteru zabudowy tj. w szczególności układ ulic, placów, linie zabudowy, gabaryty budynków, kształt dachu itp.

2. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej.

3. Ograniczenie gabarytów i wysokości projektowanych budynków w szczególności w starej części miasta w granicach 1 ÷ 2 kondygnacji, biorąc przede wszystkim pod uwagę istniejące otoczenia i sąsiadującą zabudowę.

4. Zakaz lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

5. Dostosowanie charakteru i wysokości zabudowy co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy.

6. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy (z wyłączeniem obiektów objętych ewidencją zabytków):

1) kompozycja fasady:
   a) fasady budynków nowowznoszonych i przekształcanych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji,
   b) dopuszcza się odstępstwa od formy w sytuacji realizacji bądź przekształcania budynków wolnostojących w lukach budowlanych poza strefą ingerencji konserwatorskiej „B',
2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
   a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
   b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
   c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,
3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
   a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
   b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej,
   c) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych,
4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
5) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm (nie w przypadku obiektów objętych ewidencją konserwatorską),
6) witryny sklepowe:
   a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
   b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
7) ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych wykonywać należy dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków.

7. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
   a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych,
   b) w terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem "ZL", minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 8.0 m.,
   c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać wyłącznie pod realizację:
      - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
      - miejsc do parkowania,
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - zieleń dekoracyjną i użytkową,
2) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki za budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku :

a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych,
b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.

8. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji :

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu,
2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków,
3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, i usługowej, zieleni urządzonej, cmentarza, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
3) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejsze go paragrafu.

2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów.

3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:

1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska,
2) lokalizacja inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych (stacji paliw, parkingów lub innych związanych z prowadzoną działalnością) wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego,
3) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi,
4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określane jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

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

5. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:

zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku , w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy :

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,
2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną organizować zgodnie z odrębnymi przepisy obowiązującymi w tym zakresie,
3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu,
4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych,
5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę ziemi organicznej, odpowiednio zdeponować oraz ponowne wykorzystać.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem :

1) nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych (place, drogi i parkingi),
2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorówi osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
   a) naturalnego ukształtowania,
   b) skupisk zadrzewień i zakrzewień,
   c) zbiorników wodnych, cieków wodnych,
   d) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
   e) zieleni cmentarnej,
2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska,
3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych,
4) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych, dla których szczegółowe ustalenia zawarte są w rozdziale III:

1. Wyznacza się strefy :

1) ochrony konserwatorskiej **„B”,**
2) ochrony ekspozycji **„E”,**
3) ochrony krajobrazu **„K**
4) ochrony stanowisk archeologicznych **„W”.**

2. Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe posiadające znaczące walory kulturowe oznaczone graficznie na rysunku planu, na zasadach określonych w rozdziale III,

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

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia a na terenie strefy „B" badania archeologiczne,
c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Gozdnicy.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych, tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych nie tylko wyznaczonych w planie ale również tych które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej :

1) zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrz urbanistycznych, oświetleniem ulicznym itp.,
2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów i ulic , wydzielonych ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter, (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu i ulicy),
3) zaleca się obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4.0 m ÷ 6.0 m.,
4) zaleca się stosowanie elementów małej architektury (rzeźb, krzyży, kapliczek) na zamknięciach perspektyw ulicznych.

2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez :

1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
   a) stosowanie pochylni jako uzupełnienie schodów,
   b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni,
2) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez :
   a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami,
   b) urządzanie przy ciągach pieszych zatok dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego,
   c) wyposażenie przejść pieszych przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację.

3. Działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagają zintegrowania prac w jej wnętrzu, jak i we wnętrzach przyległych kwartałów i mają na celu wzmocnienie społecznej funkcji i znaczenia przestrzeni publicznej poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wnętrz, w szczególności dotyczy to eksponowanych pierzei o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu przy ulicy Świerczewskiego i Placu Wolności.

4. Dopuszcza się organizację, publicznych imprez masowych w terenach oznaczonych w planie symbolem „US", za zgodą właścicieli i po uzyskaniu zgody władz gminy oraz spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

2. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Dla terenów w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale IV parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4. Każdorazowo wydzielanie nowej działki na cele budownictwa mieszkaniowego na terenach MN musi spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki – 800.0 m², za wyjątkiem działek wydzielanych na polepszenie zagospodarowania działek przyległych,
2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) – 18.0 m,
3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
   a) do 2 działek – 5.0 m,
   b) powyżej 2 działek – 6.0 m,

5. Każdorazowo wydzielanie nowej działki budowlanej na terenach RM musi spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki – 2 000.0 m², za wyjątkiem działek wydzielanych na polepszenie zagospodarowania działek przyległych,
2) linie podziałowe na działki budowlane w miarę możliwości prostopadłe do istniejących dróg.

6. Na terenach oznaczonych symbolem P, U, UR, RU, MW nie ogranicza się możliwości podziału na działki w zakresie powierzchni i szerokości frontu działki.

7. Na terenach oznaczonych symbolem P, U, UR, RU, MW dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej,

§ 12.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV,
2) układ komunikacyjny miasta z układem zewnętrznym łączą :
   a) droga wojewódzka nr 300 Iłowa – Gozdnica (ul. Żagańska i ul. 1 Maja),
   b) droga wojewódzka nr 350 Łęknica – Przewóz- Gozdnica –Ruszów – Bolesławiec (ul. T. Kościuszki, Wojska Polskiego, Mickiewicza, Zgorzelecka i Dębowa),
   c) droga powiatowa nr 1081 F Lutynka – Wymiarki Gozdnica (ul. Witosa , Młyńska),
3) sieć kołową miasta stanowią ulice o statusie tras o znaczeniu powiatowym :
   a) droga wojewódzka (ul. 1 Maja) łącząca drogę wojewódzką nr 300 (ul. Żagańska) z drogą wojewódzką nr 350 (ul. Mickiewicza),
   b) drogi gminne : ul. 3-go Maja, ul. Matejki, ul. Kościelna , ul. Traugutta łączące drogę wojewódzką nr 300 (ul. Żagańska) z drogą wojewódzką nr 350 (ul. Wojska Polskiego) stanowiącą obwodnicę wokół centrum,
   c) droga gminna (ul. Leśna) łącząca osiedle Leśne z drogą wojewódzką nr 300 (ul. Wojska Polskiego)
   d) droga gminna (ul. Okrzei) łącząca drogę powiatową nr 1081 F (ul. Witosa) z ul. Kolejową ,

4) sieć kołową miasta uzupełniają ciągi ulic miejskich o nr od 100901F do 100922 F :Armii Czerwonej , Dębowa, Iłowiańska, Kombatantów, Konopnickiej, Kolejowa, Krótka, Łąkowa, Ogrodowa, Partyzantów, Plac Wolności, Polna, Robotnicza, Sikorskiego, Sportowa, Strzelecka, Świerczewskiego, Wąska, Wzniesienie, Zielona, Zacisze i Żeromskiego.

2. Dla usprawnienia układu komunikacyjnego należy :

1) przełożyć ruch ponadlokalny z ulicy 1-go Maja na ulicę Górną,
2) przedłużyć ulicę Kolejową do ulicy Żagańskiej w celu zapewnienia swobodnego przewozu towarów ceramicznych,
3) usprawnić ruch na ulicach 1-go Maja, 3- go Maja, Matejki, Kościelnej, Traugutta stanowiących obwodnicę wokół centrum.

3. Odrębny układ stworzą ciągi piesze i ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzonymi w zieleni na terenach zainwestowania miejskiego i ścieżki rowerowe poza terenami zainwestowania miejskiego z możliwością wydzielenia pasów dla pieszych poprzez :

1) powiększenie obszarów przeznaczonych dla ruchu pieszego w centrum miasta,
2) zrealizowanie systemu dojść pieszych pomiędzy centrum miasta a zespołami mieszkaniowymi,
3) ulepszenie tras pieszych, łączących tereny miejskie z okolicznymi lasami,
4) wytyczenie i pobudowanie urządzeń rekreacyjnych na trasach krajoznawczych,
5) zbudowanie tras rowerowych o znaczeniu :
   a) regionalnym na kierunkach Gozdnica – Wymiarki i Przewóz - Gozdnica – Iłowa,
   b) lokalnych jako wiążące ze sobą poszczególne części miasta tj. ciągi związane z ruchem „dom – praca„, „dom – zakupy„, dom – tereny rekreacyjne”,
   c) dydaktyczne wiążące ze sobą poszczególne zespoły atrakcyjne pod względem flory, fauny i krajobrazu.

4. Wszystkie chodniki, trasy dla ruchu pieszego, a także przystanki transportu zbiorowego przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych

5. Program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV należy: zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

6. Linia kolejowa o znaczeniu miejscowym przebiegająca przez miasto, zostaje w granicach miasta częściowo przeznaczona pod ciągi komunikacyjne kołowe, piesze i rowerowe po przejęciu gruntów wraz ze środkami trwałymi przypisanymi linii kolejowej przez samorząd terytorialny.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę należy :

1) zrealizować centralne ujęcia wód podziemnych (poza granicami miasta),
2) całkowicie zmodernizować i przebudować istniejącą Stację Uzdatniania Wody z lokalizacją nowej Stacji Podnoszenia Ciśnienia Wody z wykorzystaniem urządzeń istniejącej hydrofornii,
3) zlikwidować odwierty w istniejącym ujęciu wody ,
4) wyłączyć z eksploatacji istniejącą hydrofornię wraz ze zbiornikiem wyrównawczym,
5) zrealizować nowy odcinek magistrali wodociągowej prowadzącej wodę uzdatnioną ze Stacji Uzdatniania Wody do istniejącej sieci rozdzielczej na terenie miasta,
6) rozbudować sieć rozdzielczą w miarę występowania potrzeb z równoczesną modernizacją istniejącej sieci,
7) opomiarować zużycie wody , likwidować przecieki sieci wodociągowych i sukcesywnie wymieniać stare odcinki sieci wodociągowych.

2. W warunkach specjalnych tj. w przypadku unieruchomienia wodociągu komunalnego miasto należy zaopatrzyć w wodę z istniejących czynnych studni przy ulicach : Żagańskiej nr 8 i 10, S. Okrzei nr 4 i 6, Witosa nr 1, 2, 3 i 6 T. Kościuszki nr 4 i 5, Partyzantów nr 1, 4, 6 Polna nr 4, 6, 9, R. Traugutta nr 20, 30, Robotnicza 7, 16.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków należy dążyć do stworzenia rozdzielczego systemu kanalizacyjnego, który zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko szczególnie w zakresie ochrony wód rzeki Pienia poprzez :

1) budowę nowego grawitacyjno – tłocznego systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych z całego miasta do oczyszczalni w miejscowości Iłowa w skład którego wejdą :
   a) 3 przepompownie sieciowe i jedną główna,
   b) system kanalizacji ciśnieniowej,
   c) system kanalizacji tłocznej,
   d) kolektor tłoczny odprowadzający ścieki na trasie główna przepompownia – oczyszczalnia ścieków,
2) adaptowanie istniejących kolektorów kanalizacji ogólnospławnej na stworzenie grawitacyjnego systemu odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni komunikacyjnej ze wstępnym podczyszczeniem przed odprowadzeniem ich do istniejących cieków wodnych i budowę :
   a) sieci osadników wstępnych i separatorów piasku i substancji ropopochodnych,
   b) nowych kolektorów deszczowych,
3) budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności na terenach już zainwestowanych.

4. W zakresie elektroenergetyki :

1) odbiorcy bytowo – komunalni miasta zasilani są z 12 stacji tranformatorowych 20/0,4 k V typu wieżowego, parterowego i słupowego poprzez napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV z rozdzielni 110/20 kV w Wymiarkach. Na terenach zainwestowanych zasilanie odbywa się liniami kablowymi 20 kV,
2) zakłady ceramiczne zasilane są z dwóch linii 20 kV z GPZ 110/120 kV w Wymiarkach,
3) zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną zabezpieczyć można poprzez :
   a) poprawę stanu technicznego sieci i urządzeń,
   b) oprzyrządowanie systemu telemechaniki i automatyki,
   c) zwiększenie rezerwy mocy w liniach i transformatorach,
   d) budowę nowych linii SN 20 kV do nowych stacje transformatorowe zlokalizowanych na docelowych terenach rozwojowych miasta.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują:

1) utrzymanie istniejących kotłowni : centralnej kotłowni na ul. Kombatantów 5-7, kotłowni przy Domu Kultury, kotłowni przy dawnym ośrodku zdrowia i kotłowni przy szkole podstawowej przy ul. Młyńskiej podłączonych nowymi sieciami cieplnymi do Rozprężani Gazu zlokalizowanej przy ul. Okrzei,
2) utrzymanie indywidualnych źródeł ciepła posiadających kotłownie ekologiczne,
3) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

6. W zakresie gospodarki odpadami należy :

1) usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na miejskie wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
2) odzyskać możliwie liczne składniki z nagromadzonych i wywożonych odpadów (recykling).

7. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

8. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczają - drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepi -

sach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

9. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,
b) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu,
c) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk, zadrzewień, przebiegu cieków wodnych.

§ 14. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w ramach których ustala się konieczność :

1) przekształcenia istniejącej zabudowy i zwiększenia udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości
2) każda inwestycja polegająca na przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale IV tekstu planu,
3) przepis punktu 2 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 15. Obszary wyrobisk odkrywkowych kopalin pospolitych (iłów szarych górnych, dolnych i zielonych) w ramach których należy :

1) zmienić ukształtowanie poprzez wyrównanie terenu i odpowiednie wyprofilowanie skarp,
2) obsadzić roślinnością skarpy terenowe celem zabezpieczenia ich przed usuwiskami.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym należy określić horyzont czasowy w którym, zagospodarowanie to będzie zgodne z ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.

§17. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.

Ustala się 5 % stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział III
Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

.

§ 18. Strefa ochrony układu urbanistycznego, ekspozycji i stanowisk archeologicznych

1. W strefie **„B”** ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar miasta wzdłuż ulicy Świerczewskiego , obszar w rejonie Świerczewskiego, Kolejowej i Fabrycznej i obszar w rejonie Placu Wolności należy :

a) zachować układ i charakter otoczenia wraz z zielenią, elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu,
b) realizować nowe elementy przestrzenne, obiekty budowlane oraz rozbudowy, przebudowy i adaptację obiektów chronionych w sposób harmonijnie nawiązujący do otoczenia, przy czym warunki zabudowy zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nie wpływających na zmianę oryginalnych elementów architektury tj.: formy, materiału, układu przestrzennego,
c) ustalenia pkt 1 lit b) nie dotyczą wymiany instalacji, remontów bieżących i prac zabezpieczających, które nie naruszają fasad i układu ścian konstrukcyjnych.

2. W strefie **„E”** ochrony ekspozycji obejmującej tereny z których widać ciekawe panoramy nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu punktów widokowych, polegającą na zakazie wprowadzania obiektów kubaturowych, reklam i zieleni wysokiej przesłaniającej ekspozycję wartościowych otwarć krajobrazowych. Dotyczy to głównie:

a) strefy ekspozycji panoramy miasta z ulicy Żagańskiej, ulicy Zgorzeleckiej i ul. Dębowej,
b) punktów widokowych na skarpach otaczających miasto od strony wschodniej i południowej, gdzie nie należy lokalizować zabudowy wyższej niż istniejąca, (ul. Wzniesienie , ul. Wąska i ul. Partyzantów i górka na zapleczu ul. Kombatantów),
c) dopuszcza się kształtowanie tarasów widokowych oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych w pobliżu punktów widokowych.

3. W strefie ochrony krajobrazu „K” obejmującej tereny otwarte wokół miasta z lasami jako tło główne kierunki ochrony widokowej to :

a) rejon ul. T. Kosciuszki, ul. Wąskiej i ul. Partyzantów,
b) rejon ulicy Wzniesienie,
c) rejon ul Dębowej.

4. W strefie **„W”** ochrony stanowisk archeologicznych obejmującej w granicach określonych na rysunku planu siedem stanowisk archeologicznych :

- W1 - znalezisko luźne neolitu (toporek kamienny)
- W2 - skarb kultury Łużyckiej z epoki brązu (naczynie z różnymi wyrobami),
- W3 - osada kultury łużyckiej z epoki brązu (fragmenty naczyń),
- W4 - dwa obozowiska z epoki mezolitu,
- W5 - ślad osadnictwa kulturowego z epoki kamienia,
- W6 - dwa ślady osadnictwa średniowiecznego,
- W7 - ślad osadnictwa pradziejowego,

należy przeprowadzić badania archeologiczne,

1) wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne przeprowadzać pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich, w razie konieczności zakazać inwestycji w tej strefie,
2) prowadzenie badań archeologicznych, jak również działań inwestycyjno – remontowych i prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 19. Dominanty

Dla wskazanych na rysunku planu dominant wysokościowych polegającą na zachowaniu obecnego kształtu tworzącego charakterystyczną sylwetę lokalnego krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania nowych dominant wysokościowych

przewyższające istniejące.

§ 20. Ciągi alei

1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby two - rzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień:

1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
   a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi,
   b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew,
   c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych,
2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość :
   a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 21. Obiekty zabytkowe

1. Wykaz obiektów objętych wojewódzką ewidencją konserwatorską – przewidzianych do gminnej ewidencji zabytków

Lp	Obiekt	Adres
1.	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca z 1925 r.	
2.	Kościół Polsko – Katolicki z XIX w	
3.	Kaplica p. w. Św. Wawrzyńca z XIX w.	
4.	Kaplica ewangelicka z XIX w.	
5.	Dom z założeniami rezydencjonalnymi i parkiem	ul. Świerczewskiego 35
6.	Domy	ul. Górna 1, 3, 5,
7.	Domy	ul. Konopnicka 2, 3, 10, 12, 14,
8.	Domy	ul. Kościelna 1, 6,
9.	Domy	ul. 1-go Maja 1, 5, 6/8, 7, 9, 10, 14,
10.	Domy	ul. 3-go Maja 7/9
11.	Domy	ul. Młyńska 1, 4,
12.	Domy	ul. Partyzantów 2, 3
13.	Domy	ul. Świerczewskiego 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 12/14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 28,
14.	Domy	ul. Traugutta 14, 22, 30,
15.	Domy	ul. Witosa 1, 2,
16.	Domy	ul. Wojska Polskiego 1, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16, 19,
17.	Domy	Pl. Wolności 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
18.	Domy	ul. Żagańska 4, 12, 14, 24,
19.	Dom	ul. Żeromskiego 6, 8,

łącznie przewidzianych do objęcia gminną ewidencja konserwatorską jest 76 obiektów.

2. dla wyżej wymienionych obiektów zabytkowych ustala się :

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne,
2) przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego zachować w szczególności :
   a) zewnętrzny charakter elewacji i bryły w tym : podział otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,
   b) wewnętrzne cechy funkcjonalne i elementy wystroju wnętrza: schody, balustrady, sufity itp.,
   c) przywrócenie pierwotnych cech stylowych jako zasada modernizacji i innych działań remontowych,
   d) przed opracowaniem projektu rozpoznać obiekt w oparciu o badania ikonograficzne i materiały archiwalne w celu ustalenia wszystkich elementów o wartościach historycznych,
   e) utrzymać i i poddać renowacji historyczną stolarkę okienną i drzwiową, nowa stolarka musi odtwarzać cechy (podziały i profilowanie),
   f) inwestycje liniowe poprzedzić badaniami archeologicznymi,
3) prowadzenie wszelkich prac remontowo – budowlanych po wcześniejszych uzgodnieniach z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nie naruszających ustaleń pkt. 2.

§ 22. Strefa Śródmiejska obejmująca centralną część miasta w rejonie ulicy Świerczewskiego (od pl. Wolności do Dworca).

1. Wyznacza się strefę kształtowania centrum sródmiejskiego, jak oznaczono na rysunku planu, dla którego dopuszcza się odstępstwo od ustalonego w rozdziale IV przeznaczenia podstawowego pod warunkiem kształtowania funkcji według określonych poniżej warunków :

1) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek funkcji kolidujących z charakterem otoczenia oraz jego wartościowych elementów kulturwych i środowiskowych (rzemiosło, produkcja itp.),
2) możliwość lokalizowania funkcji o charakterze administracyjnym i turystycznym : gastronomia, hotele, pensjonaty, oraz wszelkie funkcje wzbogacające lokalny program usług kulturalnych , rekreacyjnych i rozrywkowych,
3) dążenie do rewaloryzacji istniejącej historycznej zabudowy z możliwością zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania na wymienione wyżej funkcje,
4) dążenie do rekultywacji terenów zieleni i tworzenia systemów powiązanych przestrzeni publicznych w ramach wskaza - nych w planie terenów otwartych, ciągów alej, ciągów pieszych i tras ścieżek rowerowych.

2. W strefie śródmiejskiej dopuszcza się dwukrotne zwiększenie rodzajów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem pełnego zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach prywatnego zamiezamierzenia inwestycyjnego.

§ 23. Strefa ochronna

Stacja Podnoszenia Ciśnienia Wody i Stacja Uzdatniania Wody objęte są strefą ochrony bezpośredniej, która obejmuje granice terenu stacji, zabezpieczone ogrodzeniem z zamykanymi bramami. W strefie tej dozwolone jest użytkowanie wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją Stacji Podnoszenia Ciśnienia Wody i SUW.

§ 24. Obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Chocianów – Gozdnica – Obszar o Wysokiej Ochronie Wód „OWO" obejmuje swym zasięgiem wschodni fragment miasta. Na terenach położonych w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych należy :

a) uszczelnić powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach przemysłowych i usługowych,
b) wody opadowe odprowadzać do rowów po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach.

§ 25. Strefa sanitarna

Wprowadza się strefę sanitarną w rejonie istniejącego czynnego cmentarza w ramach której :
1) zakazuje się lokalizowania ujęć wody,
2) zaleca się lokalizowanie na terenie strefy usług związanych z funkcjami cmentarza (sprzedaż nagrobków, siedziby firm pogrzebowych, kwiaciarnię),
3) nakazuje się sukcesywne wprowadzanie wartościowej zieleni wysokiej i krzewów.

§ 26. Strefy techniczne

Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią:
1) strefy ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszą odpowiednio 10.0 m od osi linii 20 kV, 20.0 m. od osi linii wysokiego napięcia ,linie elektroenergetyczną 20 kV zlokalizone na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe skablować,
2) strefa ograniczonego użytkowania od Rozprężarni Gazu wynosi 50.0 m.

§ 27. Obszary zagrożone osuwaniem mas ziemnych (spadki powyżej 5 %) w ramach których ustala się

1) zakaz lokalizacji zabudowy,
2) zakaz wycinki drzew i krzewów ,
3) dopuszcza się obsadzenie roślinnością,
4) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno.

§ 28. Strefa udokumentowanych złóż iłów i kruszywa naturalnego (iły szare górne i zielone) i (iły szare dolne)

Gozdnica I i II w przypadku kontynuacji eksploatacji kopalin należy :
1) zakazać lokalizacji zabudowy nie związanej z obsługą złoża,
2) tworzyć bariery ochronne przed nadmiernym hałasem i zapyleniem powietrza,
3) prowadzić rekultywacji techniczno – biologiczną wyrobiska w trakcie jego eksploatacji.

§ 29. Strefa udokumentowanych złóż piasków tzw. „Gozdnica – wydma" - Kopalnia „Stanisław"

w przypadku kontynuacji eksploatacji kopalin należy :
1) zakazać lokalizacji zabudowy nie związanej z obsługą złoża,
2) prowadzić rekultywacji techniczno – biologiczną wyrobiska w trakcie jego eksploatacji.

Rozdział IV
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 30. Ustalenia dotyczące terenów MW 1 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne -
nieuciążliwa działalność usługowa, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części parteru budynku mieszkalnego,

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 25%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55%,
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny,
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 25.0 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej (detali),
2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 14.0 m.,
3) geometria dachu:
   w dachach spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia przy czym:
   - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 20° do 45°,
   - kąt nachylenia dla zabudowy garażowej – od 15° do 45°.

§ 31. Ustalenia dotyczące terenów MW 2 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części parteru budynku mieszkalnego,

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 25%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55%,
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny,
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej,
2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 4 kondygnacje ale nie wyższa niż 13.0 m.,
3) geometria dachu:
   dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje :
1) miejsca postojowe,
2) zieleń urządzoną,
3) urządzenia sportu i rekreacji.

5. Dodatkowo:
nakazuje się lokalizować garaże w obrysie budynku mieszkalnego lub w wolnostojących zespołach, przy czym :
a) garaże lokalizowane poniżej wejściowej kondygnacji w przyziemiu lub poniżej poziomu gruntu mogą wychodzić poza obrys budynku pod warunkiem, że część poza budynkiem będzie na zewnątrz wykorzystana w ramach powierzchni biologicznie czynnej, lub w formie ciągów komunikacyjnych,
b) w zespole garaży powinno znajdować się nie mniej niż 6 boksów garażowych,
c) zakazuje się lokalizowania garaży przylegających w parterze do budynku mieszkalnego.

§ 32. Ustalenia dotyczące terenów MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowaniach gospodarczych,
2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych a wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych,
3) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej,

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 30%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%,
3) program parkingowy i garażowy:
a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż,
b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
2) wysokość zabudowy:
a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12.0 m.,
b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, nie wyższa niż 6.0 m.,
3) geometria dachu:
a) w dachach spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
- kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°,
- kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

4. Dodatkowo:
1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem,
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
- 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,
- 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 33. Ustalenia dotyczące terenów UZ których podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne z zielenią towarzyszącą :

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:
a) usługi oświaty UZ1 (szkoła podstawowa , Liceum),
b) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej UZ2 (przedszkole),
c) usługi kultury i sztuki UZ3,
d) usługi kultu religijnego UZ4 (obiekty sakralne),
e) usługi sportu i rekreacji UZ5 (pływalnia, boiska, hale sportowe),
f) administracja UZ6,
g) usługi komercyjne UZ7 (stacja benzynowa, handel gastronomia, parkingi).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
2) tereny zieleni urządzonej,
3) urządzenia rekreacji,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 40%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
3) program parkingowy i garażowy:
a) w przypadku usług publicznych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej,
c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy:
a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej ,
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o proporcjach dostosowanych do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 13.0 m,
3) geometria dachu:
a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o proporcjach wraz z kształtem dachu, dostosowanych do otaczającej zabudowy

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°;

5. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) terenowe parkingi ogólnodostępne,
2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:
   a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miejskie projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka),
   b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów,
   c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

7. Dodatkowo:

dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 34. Ustalenia dotyczące terenów U których podstawowym przeznaczeniem są usługi

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się :

a) usługi zdrowia U1 (przychodnia),
b) usługi sportu U2 (sala sportowa),
b) usługi komercyjne U3 (stacja benzynowa),
c) usługi komercyjne U4 (handel, gastronomia),
e) administracja U5,
f) administracyjno – mieszkalne U6.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
2) tereny zieleni urządzonej,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu– nie więcej niż 50%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 %,
3) program parkingowy i garażowy:
   a) w przypadku usług należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
   b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25.0 m² powierzchni handlowej,
   c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej ,
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań o proporcjach dostosowanych do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0 m,
3) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań o proporcjach, dostosowanych do otaczającej zabudowy,
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

5. Tymczasowe zagospodarowanie:

terenowe parkingi ogólnodostępne.

6. Dodatkowo:

dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 35. Ustalenia dotyczące terenów UR1 których podstawowym przeznaczeniem są usługi rzemieślnicze

1. Przeznaczenie podstawowe w zakresie którego mieszczą się:

zakłady rzemieślnicze i wytwórcze z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
2) tereny zieleni urządzonej,
3) zakaz :
   a) przechowywania bydła, trzody chlewnej i obornika,
   b) uboju zwierząt,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 50%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o proporcjach dostosowanych (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia,
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o proporcjach dostosowanych do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12.0 m,
3) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o proporcjach wraz z kształtem dachu dostosowanych, do otaczającej zabudowy,
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.
   c) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe,
2) zieleń urządzoną,
3) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalność wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu

uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.

§ 36. Ustalenia dotyczące terenów UR których podstawowym przeznaczeniem są usługi rzemieślnicze

1. Przeznaczenie podstawowe w zakresie którego mieszczą się:
zakłady rzemieślnicze i wytwórcze z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
2) tereny zieleni urządzonej,
3) urządzenia sportu i rekreacji,
4) stacje paliw, stacje autogazu,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 50%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%,
3) program parkingowy i garażowy:
   a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
   b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej,
   c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o proporcjach dostosowanych (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia,
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o proporcjach dostosowanych do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0 m,
3) dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych,
4) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o proporcjach wraz z kształtem dachu dostosowanych, do otaczającej zabudowy,
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:
1) miejsca postojowe,
2) zieleń urządzoną,
3) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Dodatkowo:
nakazuje się aby działalność wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.

§ 37. Ustalenia dotyczące terenów P, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się :
obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) zakłady rzemieślnicze,
2) stacje paliw, stacje autogazu i inne usługi komercyjne,
3) kominy, wieże antenowe, itp.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu– nie więcej niż 60%,
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
3) program parkingowy i garażowy:
   a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych i wynikające z przyjętej technologii produkcji,
   b) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 3 kondygnacje i nie wyższa niż 15.0 m,
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:
1) miejsca postojowe,
2) zieleń urządzoną,
3) urządzenia sportu i rekreacji.

5. Dodatkowo:
nakazuje się aby działalności produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania, dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 38. Ustalenia dotyczące terenów ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej

1. Przeznaczenie dopuszczalne – zielone miejsca pakingowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie:
1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozz rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

4. Dodatkowo – dla terenów oznaczonych w planie symbolami **ZP** ustala się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych – wypoczynkowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami, w tym:

a) urządzenia placów gier i zabaw,
b) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

§ 39. Ustalenia dotyczące terenów ZŁ których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni nieurządzonej

1. Przeznaczenie dopuszczalne

1) rolnicze,
2) tereny rekreacji,
3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
4) zakazuje się :
   a) grodzenia terenu,
   b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu,
   c) stawiania przyczep i barakowozów, organizacji pól namiotowych,
   d) realizacji utwardzonych dróg publicznych,
   e) odwadniania terenu,
   f) niszczenia istniejącej szaty roślinnej,
   g) zmian naturalnie urozmaiconego ukształtowania terenu.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 1 % powierzchni terenu.

3. Ustala się konieczność :

1) zachowania 5- cio metrowego pasa technicznego wzdłuż cieków umożliwiającego dostęp w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
2) utrzymania zieleni łęgowej wzdłuż dolin cieków.

4. Tymczasowe zagospodarowanie:

lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

§ 40. Ustalenia dotyczące terenu ZD – dla których podstawowym przeznaczeniem są ogrody działkowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty związane bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej,
2) urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe, place zabaw dla dzieci.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – dla altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
2) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7.0 m.,
3) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia $30^0 \div 40^0$**.**

§ 41. Ustalenia dotyczące terenu ZC- dla którego podstawowym przeznaczeniem jest cmentarz zawierający :

1) powierzchnie grzebalne :
   a) groby zwykłe,
   b) pojedyńcze rzędy grobów murowanych przy żywopłotach,
   c) groby rodzinne,
   d) aleje zasłużonych,
   e) mur z urnami i pole urn,
2) drogi prowadzące do pól grzebalnych i place,
3) zieleń
   a) drzewa i krzewy,
   b) żywopłoty,
   c) kwiaty i trawniki.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :

a) zieleń urządzona,
b) obiekty związane bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu :

powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z obiektami gospodarczymi, które mogą powstać w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą przekroczyć 15 % powierzchni działki.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy :

1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury takich jak : krzyże, kapliczki, pomniki itp.
2) zakazuje się :
   a) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

§ 42. Ustalenia dotyczące terenów ZN których podstawowym przeznaczeniem jest zieleń objęta formą ochrony przyrody w zakresie której mieszczą się :

a) ZN1 las ochronny - wodochronny ,
b) ZN2 las ochronny – wodochronny trwale uszkodzony przez przemysł,
c) ZN3 las ochronny - wodochronny stanowiący ostoje zwierząt i ptaków,
d) ZN4 las ochronny – wodochronny trwale uszkodzony,
e) ZN5 torfowiska,
f) ZN6 zieleń czynna przyrodniczo (ornitofauna),
g) ZN7 zieleń czynna przyrodniczo (florystycznie).

Przeznaczenie dopuszczalne: obejmuje obiekty i urządzenia związane z ochroną, zgodnie z planem urządzenia lasu.

1) zakazuje się,
   a) dokonywania zmian stosunków wodnych,
   b) likwidowania naturalnych obszarów wodno-błotnych,
   c) wydobywania do celów gospodarczych skał w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów,

2) ustala się konieczność rekultywacji lasów zniszczonych.

§ 43. Ustalenia dotyczące terenów RM których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne, z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin,
2) szklarnie,
3) obiekty hodowlane,
4) działalność agroturystyczna,
5) składy i magazyny,
6) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu,
2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 9.0 m,
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

4. Dodatkowo – dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

§ 44. Ustalenia dotyczące terenów R których podstawowym przeznaczeniem są tereny upraw polowych i użytków

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze, sadownicze,
2) urządzenia placów gier i zabaw,
3) miejsca piknikowe, tarasy widokowe,
4) drogi gospodarcze nieutwardzone, rowy melioracyjne, zieleń śródpolna.

2. Dodatkowo – ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

§ 45. Ustalenia dotyczące terenów RU których podstawowym przeznaczeniem są tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne, z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin,
2) szklarnie,
3) pieczarkarnie,
4) obiekty hodowlane,
5) zakłady przetwórstwa owocowo – warzywnego, hodowlanego,
6) składy i magazyny,

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 70% powierzchniłącznego terenu,
2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 9.0 m.,
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań,
4) dopuszcza się dominanty wysokościowe w postaci np. kominów, wież obserwacyjnych itp.

5. Dodatkowo – dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

§ 46. Ustalenia dotyczące terenów ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 47. Wyznacza się tereny WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych rzeka Czerna , Pienia i ciek Czernica

Przeznaczenie dopuszczalne

dopuszcza się realizację :
mostów drogowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego zgodnie z ustanowionymi , odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
zakazuje się :

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzek i cieków.

§ 48. Wyznacza się tereny WS1 których podstawowym przeznaczeniem jest teren wód powierzchniowych (zbiornik)

zakazuje się :

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ` zbiornika.

§ 49. Ustalenia dotyczące terenów KX których podstawowym przeznaczeniem są ścieżki piesze o min. szerokości w liniach rozgraniczenia 4.0 m.

Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona,

2) ścieżki rowerowe,
3) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dla terenów „ZP" i „R".

§ 50. Ustalenia dotyczące terenów KR z podstawowym przeznaczeniem pod ścieżki rowerowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi o min. szerokości w liniach rozgraniczenia 4,25 m.

Przeznaczenie dopuszczalne:

1) ścieżki piesze
2) zieleń urządzona,
3) miejsca postojowe dla rowerów jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ścieżek,
4) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dla terenów „ZP" i „R".

§ 51. Ustalenia dotyczące terenów KN których podstawowym przeznaczeniem jest szlak konny wzdłuż wschodniej i południowej granicy miasta od ulicy Zgorzeleckiej do stawów rybnych koło wsi Borowa.

Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona,
2) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości.

§ 52. Ustalenia dotyczące terenu KP, którego podstawowym przeznaczeniem są parkingi i garaże :

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia techniczne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego,
2) zieleń urządzona,
3) place publiczne,
4) urządzenia techniczne (np. waga wozowa) z częścią magazynową i pomieszczeniami socjalnymi.

2.Tymczasowe zagospodarowanie:

place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych,
obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:

a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka), a także sposób zorganizowania innych miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż istniejące w ramach przeznaczenia podstawowego,
b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów,
c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

§ 53. Ustalenia dotyczące terenu KS, którego podstawowym przeznaczeniem jest lądowisko –polowe lotnisko o nawierzchni trawiastej umożliwiającej start i lądowanie samolotów i helikopterów uczestniczących w akcjach przeciwpożarowych i opryskach :

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

zieleń łęgowa

2.Tymczasowe zagospodarowanie:

place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych .

§ 54. Ustalenia dotyczące terenu KD, której podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) droga klasy Z (zbiorcza), jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 20.0 m, oznaczona symbolem **KDZ:**
   - **KDZ1** droga wojewódzka nr 300 Iłowa – Gozdnica,
   - **KDZ2** droga wojewódzka nr 350 Łęknica – Przewóz – Gozdnica – Ruszów – Bolesławiec,,
2) drogi klasy L (lokalne), jednojezdniowe dwupasmowe docelowo, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m, oznaczone symbolami :
   - **KDL1** droga powiatowa nr 1081 F ul. Witosa,
   - **KDL2** droga powiatowa nr 2407 F ul. Młyńska,
   - **KDL3** droga gminna ul. 1-go Maja,
   - **KDL4** droga gminna ul. 3 - Maja,
   - **KDL5** droga gminna ul. Matejki,
   - **KDL6** droga gminna ul. Kościelna,
   - **KDL7** droga gminna ul. Traugutta,
   - **KDL8** droga gminna ul. Leśna,
   - **KDL9** droga gminna ul. Okrzei,
   - **KDL10** droga gminna ul. Fabryczna,
   - **KDL11** i **KDL12** drogi na miejscu linii kolejowej relacji Ruszów – Gozdnica w granicach miasta
3) drogi klasy D (dojazdowe), docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m, oznaczone symbolami :
   - **KDD1** droga gminna ul. Armii Czerwonej,
   - **KDD2** droga gminna ul. Dębowa,
   - **KDD3** droga gminna ul. Iłowiańska,
   - **KDD4** droga gminna ul. Kombatantów,
   - **KDD5** droga gminna ul. Konopnickiej,
   - **KDD6** droga gminna ul. Kolejowa,
   - **KDD7** droga gminna ul. Krótka,
   - **KDD8** droga gminna ul. Łąkowa,
   - **KDD9** droga gminna ul. Ogrodowa,
   - **KDD10** droga gminna ul. Partyzantów,
   - **KDD11** droga gminna Plac Wolności,
   - **KDD12** droga gminna ul. Polna,
   - **KDD13** droga gminna ul. Robotnicza,
   - **KDD14** droga gminna ul. Sikorskiego,
   - **KDD15** droga gminna ul. Sportowa,
   - **KDD16** droga gminna ul. Strzelecka,

- **KDD17** droga gminna ul. Świerczewskiego,
- **KDD18** droga gminna ul. Wąska,
- **KDD19** droga gminna ul. Wzniesienie,
- **KDD20** droga gminna ul. Zielona,
- **KDD21** droga gminna ul. Zacisze,
- **KDD22** droga gminna ul. Żeromskiego,

4) drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 – 14.0 m., obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczenia według rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
5) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem KDW1 do przewozu surowców z wyrobiska do zakładu ceramicznego o przebiegu równoległa do ul. Kościuszki, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczenia według rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 12

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDG i KDZ** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m z pasem zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią,
2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDL** oraz **KDD** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m,
3) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynaj- przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m,
4) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

5. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

§ 55. Ustalenia dotyczące terenu E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (trafostacje)

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach **E.**

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 56. Ustalenia dotyczące terenu G z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – gazowniczej – Rozprężarnia Gazu

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci gazowniczej.

2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 57. Ustalenia dotyczące terenu W z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągowej

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren zabezpieczony ogrodzeniem z zamykanymi bramami obejmuje Stacji Uzdatniania Wody i Stację Podnoszenia Ciśnienia W1 przeznaczoną do modernizacji i przebudowy,
2) teren W2 - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci wodociągowej.

§ 58. Ustalenia dotyczące terenu K z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacyjne - przepompownia ścieków o minimalnych wymiarach 5.0 x 5.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci kanalizacyjnej.

2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 59. Ustalenia dotyczące terenu O z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – Komunalne Wysypisko Odpadów Stałych

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące miejscu składowania odpadów stałych.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren ogrodzony o pow. 4.2 ha z dojazdem 6.0 metrową jezdnią utwardzoną,
2) w celu ograniczenia ilości składowanych odpadów przewidzieć :
   a) wdrożenie selektywnego gromadzenia odpadów,
   b) wykonanie na wysypisku kompostowni, spalarni, segregacji i rycyclingu oraz innych obiektów utylizacji odpadów zgodnie z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 60. Ustalenia dotyczące terenu C z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – ciepłownicze kotłownie wbudowane w obiekty, przystosowane do ogrzewania gazem

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci ciepłowniczej.

2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 61. Ustalenia dotyczące terenu T z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – telefoniczne

1) T1 Telefoniczna centrala automatyczna,
2) T2 Stacja bazowa telefonii komórkowej składającej się z anten nadawczo – rozsiewczych, urządzeń sterujących na platformie o wymiarach 2.0 m. x 3.0 m. i przyłączy energetycznych.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci telefonicznej.

2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 62. Ustalenia dotyczące terenu KK z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia kolejowe- linia kolejowa nr 339, niezelektryfikowana, relacji Ruszów - Gozdnica, z klauzulą Ministra Infrastruktury, zawartą w decyzji nr FK-4951-01/05 z 7 września 2005 r, o zgodzie na jej likwidację.

1. Na terenach zlikwidowanej linii kolejowej Ruszów – Gozdnica, zakazuje się likwidacji infrastruktury kolejowej w postaci mostów, wiaduktów, przepustów, podtorza, rowów odwadniających i innych urządzeń stanowiących część techniczną omawianej linii, do czasu przejęcia gruntów wraz ze środkami trwałymi przez samorząd terytorialny.

2. Zakazuje się wprowadzanie na istniejące podtorze i budowle inżynieryjne zlikwidowanej linii kolejowej Ruszów – Gozdnica, sieci infrastruktury podziemnej , obiektów budowlanych a także zaprzęgów konnych, traktorów, funkcji składowo – usługowych do czasu przejęcia linii przez samorząd terytorialny.

3. Po przejęciu linii przez Miasto Gozdnica przeznaczyć ją pod drogę kołową **KDZ12.**

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 63. Tracą moc w całości uchwały Rady Miejskiej w Gozdnicy Nr XXXI/189/01 i XXXI/190/01z dnia 4 października 2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicy ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 73 z dnia 24 lipca 2002 r.

§ 64. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gozdnicy .

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.