DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 8 sierpnia 2024 r.

Poz. 1990

UCHWAŁA NR IV/24/24
RADY MIASTA GOZDNICA

z dnia 7 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i w oparciu o uchwałę Nr XXXII/186/17 Rady Miasta Gozdnica z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica zmienioną uchwałą Nr XXXVII/224/18 Rady Miasta Gozdnica z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica (uchwalonego uchwałą Nr XVIII/96/2000 Rady Miejskiej w Gozdnicy z dnia 29 lutego 2000 r. ze zm.[1)]) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Obszar opracowania planu obejmuje teren centralnej części miasta Gozdnicy o powierzchni 730,65 ha.

§ 2. 1. Zakres ustaleń planu obejmuje treść niniejszej uchwały oraz ustalenia rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania,

3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 3. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Gozdnica.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 4. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

[1)] zmienionego uchwałą Nr V/20/07 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 marca 2007 r., zmienionego uchwałami: Nr XV/87/08 Rady Miasta Gozdnica z dnia 28 kwietnia 2008 r., Nr IX/39/11 Rady Miasta Gozdnica z dnia 30 czerwca 2011 r., Nr XXXVI/201/14 Rady Miasta Gozdnica z dnia 27 czerwca 2014 r.

1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;

2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym ustaleniami planu zawarte w rozdziale 2;

3) ustalenia dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno–przestrzennych, określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w rozdziale 3;

4) ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, zawarte w rozdziale 4;

5) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 5.

§ 5. 1. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia:

1) obowiązujące:

a) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

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

c) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania,

d) linie regulacyjne zabudowy: obowiązującej i nieprzekraczalnej,

e) granice obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania na mocy przepisów odrębnych;

2) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej stref, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. e:

1) terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 315 Chocianów – Gozdnica;

2) terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Bory Dolnośląskie";

3) tereny położone w obszarze Natura 2000:

a) Obszar Specjalnej Ochrony - Bory Dolnośląskie kod PLB020005 dyrektywa ptasia,

b) w granicach miasta Gozdnica brak jest cennych przyrodniczo siedlisk i gatunków, dla których wyznaczono obszar Natura 2000;

4) tereny położone w obszarze Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony - "Wilki Nad Nysą" kod PLH080044.

3. Ustalenia rysunku planu odnoszą się do treści uchwały i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących konieczność scalenia lub podziałów nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu;

3) granic i ustaleń dotyczących obszarów rewitalizacji, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; oraz terenów służących organizacji imprez masowych z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;

4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² z uwagi na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

5) granic terenów parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych z uwagi na brak występowania.

§ 7. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym lub literowym i liczbowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;

2) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zbiór działek stanowiących obszar przeznaczony do realizacji inwestycji objętej ustaleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które wzbogaca i uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie mogą jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie do 2,0 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m;

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się: przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8m, przekroczenie linii, przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m, cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;

7) wskaźnikach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;

9) imprezach okolicznościowych - należy przez to rozumieć zorganizowane przedsięwzięcia o charakterze sportowym, promocyjnym, informacyjnym, wyborczym, artystycznym lub rozrywkowym, a także jarmarki w okresie około świątecznym, trwające nie dłużej niż 30 dni w ciągu jednego roku;

10) usługach - należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi komercyjne lub publiczne, w zakresie: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa, drobnych usług rzemieślniczych;

11) produkcji rolniczej – należy przez to rozumieć usługi i produkcję w zakresie budowy budynków, budowli i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, szkółkarskiej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, prowadzenia usług sprzedaży płodów rolnych, produktów ogrodnictwa, szkółkarstwa i przetwórstwa rolno – spożywczego, a także budowy budynków: administracyjnych, handlowych, socjalnych, garażowych, wiat i altan, służących do przechowalnia, pieczarkarni, szklarni, tuneli i bloków foliowych, ogrodzeń, z wyłączeniem obiektów służących do hodowli zwierząt, suszenia i magazynowania zboża;

12) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

13) ogniwach fotowoltaicznych - należy przez to rozumieć urządzenia służące do bezpośredniej konwersji energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną;

14) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć instalacje fotowoltaiczne stanowiące całość techniczno–użytkową wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturę techniczną przetwarzającą energię słoneczną na energię elektryczną;

15) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowany, spełniający zazwyczaj wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska i klimatu, pełniący funkcje społeczno-usługowe na rzecz mieszkańców; są to miejskie tereny zieleni i wypoczynku;

16) geometrii dachów - należy przez to rozumieć parametry określone dla głównej konstrukcji dachu budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach, placach oraz ciągach pieszych i pieszo rowerowych, parametry te nie dotyczą elementów takich jak wole oka, attyki, wykusze oraz lukarny o ile nie przekraczają powierzchni większej niż 1/3 połaci dachu;

17) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się zasady zagospodarowania terenów:

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. W ramach wydzielonych terenów dopuszcza się realizację obiektów oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu parametrów i wskaźników ustalonych na podstawie zapisów niniejszego planu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami:

1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej;

3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej w układach swobodnych;

5) 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;

6) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej;

7) 1MU, 2MU - tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej;

8) U, 1U, 2U - tereny zabudowy usługowej;

9) US - tereny usług sportu i rekreacji;

10) UZP - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;

11) P, 1P – tereny przemysłowe;

12) PE, PE1 - terenu obiektów produkcyjnych, farm fotowoltaicznych;

13) PU - tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów;

14) IT - tereny obiektów infrastruktury technicznej; 5

15) 1IT - tereny infrastruktury wodociągowej, stacje uzdatniania wody;

16) 2IT - tereny infrastruktury, obiektów obsługi komunikacji;

17) ITZ - tereny komunikacji z zielenią towarzyszącą;

18) ITU - teren komunikacji z usługami;

19) E - teren infrastruktury elektroenergetycznej;

20) R - tereny rolnicze;

21) RM - tereny zabudowy zagrodowej;

22) 1RM - tereny zabudowy zagrodowej z ograniczeniem produkcji rolnej;

23) RU – teren obsługi w gospodarstwach rolnych;

24) ZP, ZP1 - tereny zieleni urządzonej;

25) ZI - tereny zieleni izolacyjnej, rekreacyjnej;

26) 1ZI, 2ZI - tereny zieleni izolacyjnej z zabudową;

27) ZO - tereny ogrodów przydomowych;

28) ZD - tereny ogrodów działkowych;

29) ZC - teren cmentarza;

30) ZL - tereny lasów;

31) 1ZL - tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy;

32) WS - tereny wód powierzchniowych;

33) KDG, KDG1 - tereny dróg klasy głównej;

34) KDL - tereny dróg klasy lokalnej;

35) KDD - tereny dróg klasy dojazdowej;

36) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

37) KDR - tereny dróg rowerowych;

38) KDX - tereny dróg pieszo-jezdnych.

4. Realizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:

1) ustala się lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. W odniesieniu do istniejących obiektów ustala się:

1) przebudowy, remonty i odbudowę obiektów z wyłączeniem odbudowy na terenach objętych zakazem zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nadbudowy, rozbudowy budynków pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu;

3) dopuszcza się, dobudowy ganków, wiatrołapów, kotłowni, a także szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się:

1) prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

2) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

4. Dla zabudowanej działki budowlanej, dla której minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalony planem jest wyższy niż wartość tego wskaźnika w stanie istniejącym, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych nie powodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika.

5. Ustala się następujące zasady odnoszące się do kształtowania dachów:

1) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach brązu, czerni, czerwieni i, szarości, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, dla których sposób realizacji ustalany jest na podstawie przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) realizację dachów zielonych,

b) instalację paneli słonecznych i fotowoltaicznych na budynkach z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne,

c) realizację dachów solarnych, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne,

d) realizację przeszkleń dachowych, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne,

e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenach objętym opracowaniem występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, których granice obszarów występowania ustalone zostały zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

a) racjonalne gospodarowanie zasobami oraz kompleksowe ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy.

3. W granicach obszarów objętych planem występują tereny:

1) położone na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 "Zbiornik Chocianów Gozdnica", na których obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach odrębnych;

2) Obszaru Specjalnej Ochrony: "Bory Dolnośląskie" kod PLB020005 - dyrektywa ptasia;

3) Obszaru Specjalnej Ochrony "Wilki Nad Nysą" - dyrektywa siedliskowa.

4. Dla terenów położonych w granicach w obszarach Natura 2000 i obszaru Chronionego Krajobrazu. obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w ustawach i rozporządzeniach wynikające wprost z faktu ustanowienia obszaru ochronnego.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu,

b) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) utrzymanie użytkowania leśnego z wyłączeniem obszaru przeznaczonego pod zabudowę wraz z użytkowaniem w ramach zrównoważonej gospodarki leśnej.

2) zakazuje się:

a) wprowadzenia substancji do środowiska lub emisji energii, a także oddziaływania na środowisko w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby o parametrach przekraczających określone w przepisach odrębnych,

b) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 12. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych:

1. Nakazuje się zachowania bioróżnorodności przyrodniczej poprzez:

1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R;

2) zachowanie roślinności wodnej, siedlisk wodnych;

3) zachowanie wód powierzchniowych, z ochroną nadrzecznej roślinności łęgowej;

4) zachowanie cieków i potoków.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;

2) lokalizację przepustów umożliwiających migrację zwierząt.

§ 13. Dla terenów przeznaczonych pod realizację farm fotowoltaicznych nakazuje się zachowanie warunków środowiskowych podczas fazy realizacji oraz eksploatacji przedmiotowych inwestycji poprzez:

1) zastosowanie specjalistycznych technologii, urządzeń i rozwiązań technicznych;

2) prowadzenie prac budowlanych w sposób, który powoduje przekształcania elementów przyrodniczych w niezbędnym zakresie;

3) zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko poprzez ograniczanie zabudowy na obszarach lęgowych ptaków i przeprowadzanie monitoringu dokumentującego wpływ na populację ptaków w sezonie lęgowym oraz wprowadzanie działań minimalizujących jej negatywny wpływ.

§ 14. W zakresie zasad ochrony przed hałasem ustala się, co następuje:

1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, 1MN, 2MN - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowe jednorodzinne”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

b) MW, 1MW - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

c) RM, 1RM, RU - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy zagrodowej", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

d) U, 1U, 2U, - w przypadku realizacji usług publicznych, wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

e) US, ZP, ZP1, ZI, 1ZI, ZD, ZO - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

f) MU, 1MU, 2MU - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska ustala się:

1) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) magazynowanie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;

4) dopuszczenie wykorzystania dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwanego lub przemieszczanego, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania,

5) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych ze składowaniem, magazynowaniem, gromadzeniem odzyskiem, unieszkodliwianiem i/lub przetwarzaniem odpadów oraz złomowaniem i demontażem pojazdów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym w obszarze zwiększonej uciążliwości wyznaczonych w planie.

§ 16. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;

2) zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość spływu wód z obszarów zainwestowanych do wód gruntowych oraz bezpośrednio do rzeki Czernicy;

3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;

4) utrzymanie istniejących cieków wodnych i potoków wraz z ich obudową biologiczną z dopuszczeniem częściowego skanalizowanie odcinków.

§ 17. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) ochrona powietrza poprzez zasady: zagospodarowania terenów, utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

2) nakazuje się spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, oraz zachowania procesów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,

b) eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii do środowiska.

§ 19. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) ustala się:

a) ochronę historycznych terenów zieleni, w szczególności ochronę starodrzewu, o ile nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nie stanowi przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków,

b) kształtowanie ciągów zieleni wysokiej wzdłuż istniejących i planowanych odcinków dróg ponadlokalnych;

2) dopuszcza się wprowadzanie nowych form zieleni z wykorzystaniem rodzimego składu gatunkowego.

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

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają:

1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obszary i obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowiska archeologiczne;

4) strefa ochrony układu urbanistycznego;

5) strefy ochrony ekspozycji.

2. W granicach obszarów objętych planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

3. Obiekty objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Nazwa obiektu/ obecna funkcja	Adres	Wpis do rejestru zabytków	Czas powstania / przebudowy
1.	zespół willowo - ogrodowy przy ul. Ceramików 35 (dw. Świerczewskiego)	ul. Ceramików 35	wpisany do rejestru zabytków pod nr - L 657/4	przed 1935r.

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) w przypadku remontu elewacji wyżej wymienionych obiektów nakaz ochrony i utrwalania historycznej nazwy własnej lub funkcji obiektu poprzez umieszczenie w widocznym miejscu, na elewacji frontowej jego dawnej nazwy własnej i funkcji,

b) nakaz:

- ochrony historycznej formy i substancji,

- przeprowadzania badań stratygraficznych przed podjęciem prac remontowych,

c) zakaz:

- podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektów, w szczególności nadbudowy i rozbudowy,

- umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,

- przesłaniania elewacji elementami reklamowo-informacyjnymi typu reklamy wielkogabarytowe, siatki, przesłony, banery o dużych powierzchniach,

- umieszczania murali i graffiti,

d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej w zakresie materiału i formy;

3) dla wyżej wymienionego obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ustala się wprowadzenie zasad ochrony dotyczące w szczególności:

a) wartości widokowych, krajobrazowych i kompozycyjnych, osi kompozycyjnych i widokowych,

b) zakaz podziału terenu,

c) ochronę historycznej zieleni poprzez m. in. prowadzenie robót w sposób nie powodujący zagrożenia uszkodzeniem zieleni, ochronę przed uszkodzeniem pni i korzeni drzew będących w zasięgu pracy sprzętu budowlanego:

- prace ziemne w rejonie bryły korzeniowej prowadzić ręcznie, w formie wykopów wąskoprzestrzennych,

- zabezpieczyć odkryte korzenie przed skaleczeniem i przesuszeniem,

- przeciąganie instalacji tunelem wykonanym poniżej korzeni,

- zabezpieczenie gruntu wokół drzew przed zbytnim zagęszczeniem;

4) dla obiektów, które po wejściu w życie niniejszego planu:

a) zostaną wpisane do rejestru zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 3 niniejszego planu,

b) zostaną skreślone z rejestru zabytków - zasady ochrony określone ust. 3 nie obowiązują.

4. Obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Nazwa obiektu/ obecna funkcja	Adres	Czas powstania / przebudowy	Numer działki
1	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca	ul. Kościelna	1925 r.	450
2	Kościół Polsko–Katolicki p.w. Św. Ducha	ul. Wojska Polskiego	XVIII w.	717
3	Kaplica p. w. Św. Wawrzyńca	ul. Kombatantów	XIX w.	450
4	Kaplica ewangelicka	ul. Kościelna	XIX w.	450
5	wieża Remizy Strażackiej	ul. Wojska Polskiego		715/3
6	budynek mieszkalny	ul. Górna 5	przed 1939 r.	639/3
7	budynek mieszkalny	ul. Górna 7	przed 1939 r.	639/4
8	budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej 2	przed 1939 r.	568
9	budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej 8-10	przed 1939 r.	561, 562
10	budynek mieszkalny	ul. Konopnickiej 12-14	przed 1939 r.	559, 560
11	budynek mieszkalny	ul. Kościelna 1	przed 1939 r.	447
12	budynek mieszkalny	ul. 1 Maja 1	przed 1939 r.	686
13	budynek mieszkalny	ul. 1 Maja 6/8	przed 1939 r.	671/6
14	budynek mieszkalny	ul. 1 Maja 7	przed 1939 r.	617
15	budynek mieszkalny	ul. 1 Maja 14	przed 1939 r.	666
16	budynek mieszkalny	ul. 3 Maja 7-9	przed 1939 r.	570
17	budynek mieszkalny	ul. Młyńska 4	przed 1939 r.	536
18	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 1 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	694/1
19	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 4 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	591/3
20	budynek Poczty Polskiej	ul. Ceramików 10 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	595
21	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 13 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	586
22	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 12-14 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	596
23	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 15 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	585
24	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 16 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	598
25	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 17 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	584
26	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 19 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	582
27	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 21-23 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	578
28	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 22 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	852
29	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 24 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	557
30	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 26 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	553/4
31	budynek mieszkalny	ul. Ceramików 28 (dw. Świerczewskiego)	przed 1939 r.	553/2

32	dom z założeniami rezydencjonalnymi i parkiem – obecnie budynek biurowy	ul. Ceramików 35 (dw. Świerczewskiego)	przed 1935 r.	456
33	budynek mieszkalny	ul. Traugutta 14	przed 1939 r.	443
34	budynek mieszkalny	ul. Traugutta 22	przed 1939 r.	436/2
35	budynek mieszkalny	ul. Traugutta 30	przed 1939 r.	433/2
36	budynek mieszkalny	ul. Witosa 1	przed 1939 r.	494/1
37	budynek mieszkalny	ul. Witosa 2	przed 1939 r.	516/1
38	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 6	przed 1939 r.	705
39	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 7	przed 1939 r.	411
40	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 10	przed 1939 r.	1046
41	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 14	przed 1939 r.	403
42	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 16	przed 1939 r.	847
43	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 19	przed 1939 r.	366/1
44	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 1	przed 1939 r.	685/1
45	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 3	przed 1939 r.	683
46	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 4	przed 1939 r.	682/3
47	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 5	przed 1939 r.	680/1
48	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 7	przed 1939 r.	700
49	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 8	przed 1939 r.	701
50	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 9	przed 1939 r.	721/3
51	budynek mieszkalny	Pl. Wolności 10	przed 1939 r.	675/1
52	budynek mieszkalny	ul. Żagańska 4	przed 1939 r.	628
53	budynek mieszkalny	ul. Żagańska 12	przed 1939 r.	161
54	budynek mieszkalny	ul. Żagańska 24	przed 1939 r.	98
55	budynek mieszkalny	ul. Żeromskiego 6-8	przed 1939 r.	688
56	aleja lipowa	ul. Ceramików, droga gminna nr 100917F	przed 1939 r.	574
57	aleja dębowa	ul. Kościuszki, droga wojewódzka nr 350	przed 1939 r.	313
58	aleja dębowo-lipowa	ul. Żagańska, droga wojewódzka nr 300	przed 1939 r.	2

5. Obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) aleja lipowa - ul. Ceramików, droga gminna nr 100917F- dz. nr 574,

2) aleja dębowa - ul. Kościuszki, droga wojewódzka nr 350 - dz. nr 313,

3) aleja dębowo-lipowa - ul. Żagańska, droga wojewódzka nr 300 - dz. nr 2.

6. Dla wymienionych w ust. 4 i ust. 5 obiektów i obszarów ustala się:

1) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej, w szczególności w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji i wystroju elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych,

2) zakaz:

a) ocieplania elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub "kończenie cegłą licową,

b) lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających jej kompozycję (w tym: urządzeń technicznych, reklam wielkogabarytowych, graffiti,

3) nakaz przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego zachowania w szczególności:

a) zewnętrznego charakteru elewacji i bryły w tym: podział otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,

b) przed opracowaniem projektu rozpoznanie obiektu w oparciu o badania ikonograficzne i materiały archiwalne w celu ustalenia wszystkich elementów o wartościach historycznych;

4) dopuszczenie:

a) przebudowy współcześnie przekształconych części elewacji,

b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy zewnętrznej;

7. Dla wymienionych w ust. 4 i ust. 5 obszarów obowiązuje nakaz ochrony historycznej nazwy lub funkcji lub zagospodarowania terenu.

8. Dla obiektów, które po wejściu w życie niniejszego planu:

1) zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 3 niniejszego planu;

2) zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony określone ust. 3 nie obowiązują.

9. Na terenie objętym planem ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne:

1) ujęte w ewidencji konserwatorskiej:

a) nr 1 – Gozdnica AZP 72-10/1 - ślad osadniczy,

b) nr 2 – Gozdnica AZP 72-10/2 - ślad osadniczy,

c) nr 3 – Gozdnica AZP 72-10/3 - znalezisko luźne,

d) nr 4 – Gozdnica AZP 72-10/4 - skarb,

e) nr 5 – Gozdnica AZP 72-10/5 - osada,

f) nr 6 – Gozdnica AZP 72-10/6 - obozowisko,

g) nr 7 – Gozdnica AZP 72-10/7 - ślad osadniczy 16,

h) nr 8 – Gozdnica AZP 72-10/8 - obozowisko,

i) nr 9 – Gozdnica AZP 72-10/9 - ślad osadniczy,

j) nr 10 – Gozdnica AZP 72-10/10 - miejsce po kościele ewangelickim;

2) stanowiska archeologiczne o przybliżonej lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu stanowisk archeologicznych nakazuje się:

a) aby prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zachowania przepisów odrębnych;

b) uwzględnić istniejące stanowiska przy zagospodarowaniu terenów.

10. Ochronie konserwatorskiej podlega wyznaczona strefa ochrony układu urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla strefy ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego obejmującego obszar miasta: wzdłuż ulicy Ceramików, w rejonie ulic Kolejowej i Fabrycznej i w rejonie Placu Wolności obowiązuje:

a) zachowanie układu i charakteru otoczenia wraz z zielenią, i ukształtowaniem terenu,

b) zachowanie formy zabudowy, w tym wysokości budynków, proporcji i kompozycji elewacji, i dwuspadowych stromych dachów,

c) zakaz wprowadzenia, od strony przestrzeni publicznych, obiektów dysharmonizujących, takich jak garaże blaszane,

d) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, okładzin typu siding,

e) nakaz ochrony historycznych nazw własnych obiektów i obszarów lub funkcji - m. in. Zespół zabudowy Cegielni Dachówki i Falcówki Rodziny Sturmów (Gozdnickie Zakłady Ceramiki Budowlanej),

f) ustalenia pkt 1 lit. d nie dotyczą wymiany instalacji, remontów bieżących i prac zabezpieczających, które nie naruszają fasad i układu ścian konstrukcyjnych;

2) przy działaniach dotyczących nawierzchni historycznych nakazuje się:

a) ochronę istniejących nawierzchni historycznych, zachowanie, remontowanie, uzupełnianie materiałem analogicznym,

b) przy realizacji nowej nawierzchni: nawiązanie nową nawierzchnią do nawierzchni historycznych.

11. Strefa ochrony ekspozycji: w granicach strefy ochrony ekspozycji obejmującej obszar widoczności układów zabudowy, nakazuje się:

1) zachowanie panoramy miasta z ulicy Żagańskiej, ulicy Zgorzeleckiej i z ul. Dębowej, poprzez zakaz wprowadzania obiektów wysokich, reklam wielkogabarytowych,

2) zachowanie panoramy punktów widokowych gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów do 15,0m, (ul. Wzniesienie, ul. Wąska i ul. Partyzantów),

3) w osiach widokowych zakaz przesłaniania obiektów eksponowanych posiadających walory kulturowe i wartości zabytkowe,

4) dopuszcza się kształtowanie tarasów widokowych oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych w pobliżu punktów widokowych.

§ 21. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;

2) parków i zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów handlowo – usługowych,

b) grodzenia terenu lub działki, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych na rekreację;

2) ustala się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających ogólnodostępne korzystanie z tych przestrzeni oraz likwidację barier technicznych i architektonicznych,

b) lokalizację pomników:

- na skwerku przy ul. Wojska Polskiego - pomnik poświęcony Pamięci Ofiar Faszyzmu,

- na skrzyżowaniu ul.: 1 Maja oraz 3 Maja - pomnik Krzyż;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń i parterowych obiektów związanych z informacją turystyczną i promocją miasta o wysokości zabudowy maksymalnie 5m i powierzchni zabudowy do 25 m^2,

b) lokalizację tymczasowych urządzeń i obiektów handlowo-usługowych związanych z imprezami okolicznościowymi o wysokości zabudowy maksymalnie 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m^2,

c) lokalizację obiektów małej architektury, w tym urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

§ 22. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

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

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60º a 120º,

3) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,

4) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu 5,0 m;

4. Ustalone parametry, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą działek:

1) których granice określa historyczna zabudowa;

2) przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

3) wydzielanych na polepszenie zagospodarowania działek przyległych.

§ 23. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

3) powiązane planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych;

5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) ochronę systemu korzeniowego drzew poprzez stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;

7) dopuszcza się rozmieszczanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zgodnie z przepisami odrębnymi oraz urządzeń innych niż wolnostojące, bez ograniczenia mocy;

8) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię wiatru w tym przeznaczonych do zasilania znaków drogowych i kolejowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy lub kolejowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych.

2. Określa się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się przebudowę, rozbudowę i budowę zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych z dopuszczeniem własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

3. Określa się zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:

1) ustala się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej wprowadzający ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków komunalnych;

2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków (zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie przydomowe) na terenach nieskanalizowanych z zachowaniem warunków gruntowo-wodnych o ile budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla obszaru aglomeracji oznaczonego na rysunku planu obowiązują warunki zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) istniejąca sieć ogólnospławna zostanie przeznaczona do odbioru wód deszczowych i odprowadzona po podczyszczeniu w separatorach do rzeki Czernicy;

5) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:

a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),

c) zwiększających retencję;

6) zabrania się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z systemem rozsączającym na terenach, na których głębokość zwierciadła wody od powierzchni terenu wynosi mniej niż 1,0 m lub mieści się w przedziale 1,0 m do 2,0 m.

4. Określa się zasady zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:

a) doprowadzenie gazu w oparciu o istniejącą sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia,

b) budowę instalacji regazyfikacji skroplonego gazu LNG;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci gazowej, w tym:

a) lokalizację nowych sieci rozbiorczych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach zainwestowania,

b) lokalizację stacji redukcyjnych II stopnia redukcyjno-pomiarowych lub punktów redukcyjnych z ustanowieniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę instalacji zbiornikowych gazu płynnego.

5. Określa się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia;

2) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci elektroenergetycznej jako sieci doziemnej lub napowietrznej;

3) budowę stacji transformatorowych SN/NN jako stacji podziemnych, wnętrzowych, wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;

4) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu:

a) wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o łącznej szerokości 40 m,

b) średniego napięcia 20kV, pas ochronny o łącznej szerokości 14 m,

c) niskiego napięcia 0,4kV, pas ochronny o łącznej szerokości 2 m;

5) dopuszcza się budowę rozdzielni sieciowych i GPZ-tów.

6. Określa się zasady w zakresie obsługi telekomunikacji:

1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.

7. Określa się zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), oraz inne indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

2) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;

3) na terenie produkcyjnym oznaczonym symbolem 1P, dopuszczenie zwiększenia uciążliwości produkcyjnej w granicach zgodnie z rysunkiem planu. z wyjątkiem biogazowni i biometanowni.

8. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi:

1) zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;

2) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

§ 24. Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu:

1) połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi:

a) droga wojewódzka nr 300 Iłowa – Gozdnica,

b) droga wojewódzka nr 350 Łęknica – Przewóz - Gozdnica –Ruszów – Bolesławiec;

c) droga powiatowa nr 1081 F Lutynka – Wymiarki - Gozdnica;

2) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV.

2. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.

3. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się we wszystkich terenach, lokalizację innych dróg rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.

5. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:

1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku);

2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.

6. ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dróg rowerowych i ciągów pieszych:

1) budowę dojść pieszych i dróg rowerowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) budowę miejsc parkingowych dla rowerów i stacji obsługi rowerów.

7. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości:

a) 1 miejsce parkingowe na 1 dom jednorodzinny,

b) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – min. 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

e) dla pozostałych terenów i obiektów: 1 miejsce na 10 użytkowników;

2) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:

a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych;

3) wskaźniki, o których mowa w pkt 1, nie mają zastosowania polegających na:

a) w przypadku robót budowlanych w istniejących budynkach,

b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,

c) rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jeżeli nie spowoduje zwiększenia ilości samodzielnych lokali;

d) działkach wydzielonych po obrysie budynków i działkach zabudowanych powyżej 80%.

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

1. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu poprzez:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych;

3) wykorzystanie terenu na cele sportowo-rekreacyjne (rekreacyjno - wypoczynkowe);

4) montaż obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

5) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy min. 5 m^2 i wysokości do 3,0 m.

2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekroczenie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno–przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 26. W granicach obszarów objętych planem występują obiekty wymagające ustanowienia stref na mocy przepisów odrębnych:

1. Strefa ochrony bezpośredniej Stacji Uzdatniania Wody, która jest tożsama z granicami terenu przeznaczonego pod lokalizację stacji, zabezpieczona jest ogrodzeniem z zamykaną bramą. W strefie tej dozwolone jest użytkowanie wyłącznie związane z eksploatacją SUW.

2. Wyznacza się strefę sanitarną od granic cmentarza - 150,0 m.

3. Dla terenów położonych w strefie sanitarnej (150 m) wyposażonych w sieć wodociągową i terenów zabudowanych podłączonych do tej sieci, dopuszcza się zmniejszenie strefy sanitarnej do 50,0 m, dla której obowiązują ograniczenia i zakazy zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

4. W strefie sanitarnej, o której mowa w ust. 2 i 3 obowiązuje:

1) nakaz stosowania zbiorników bezodpływowych, biologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących i przechowujących żywność, studni, strumieni, ujęć wód, służących do czerpania wody pitnej lub potrzeb gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie usług,

b) sukcesywne wprowadzanie zieleni wysokiej i krzewów.

5. Strefy od farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW związane z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów są tożsame z granicą terenów przeznaczonych pod ich budowę.

6. W granicach stref, o których mowa ust. 5 zakazuje się zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 27. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) urządzenia towarzyszące,

c) garaże wielostanowiskowe lub grupy budynków obejmujących łącznie nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu:

a) nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązujących linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia usługowego w formie:

a) wolnostojących obiektów,

b) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności – 0,25,

b) maksymalny wskaźnik intensywności - 2,8;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 4 kondygnacje ale nie wyższa niż 18,0 m;

5) maksymalna wysokość budynku usługowego nie wyższa niż 10,0 m;

6) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego 5 m;

7) w zakresie geometrii dachów: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe, dla ganków dodatkowo dopuszcza się dachy płaskie, łukowe lub jednospadowe, zaś dla budynków garażowych i gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dachy płaskie.

4. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki, nie mniejsza niż 700 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 28. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MW, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysoką;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zieleń i urządzenia towarzyszące.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy: w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia usługowego w formie:

a) wolnostojących obiektów,

b) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności – 0,25,

b) maksymalny wskaźnik intensywności - 4,2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 6 kondygnacji ale nie wyższa niż 20,0 m;

5) maksymalna wysokość budynku usługowego nie wyższa niż 10,0 m;

6) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego 5 m;

7) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe lub płaskie,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

4. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki, nie mniejsza niż 700 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 29. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) uzupełniające:

a) nieuciążliwa działalność usługowa, rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych, z wyłączeniem warsztatów samochodowych,

b) ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury,

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zabudowań gospodarczych na cele mieszkaniowe lub usługowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu:

1) nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach linii rozgraniczających tereny dróg do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązujących linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczających tereny dróg 3,0 m do 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,1,

b) maksymalny wskaźnik -1,8;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku jednorodzinnego do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 15,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych 5,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie z wyłączeniem obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską dla których obowiązują ustalenia § 11.

4. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych, wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 450 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 30. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach swobodnych oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) uzupełniające:

a) nieuciążliwa działalność usługowa,

b) rzemiosło towarzyszące podstawowej funkcji mieszkaniowej,

c) agroturystyka,

d) urządzenia towarzyszące.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,1,

b) maksymalny wskaźnik - 1,8;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe ale nie wyższej niż – 12,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych – 5,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie.

5. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.

6. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 31. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszanej oznaczone na rysunku planu symbolem 2MN, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) uzupełniające:

a) działalność usługowa prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej,

b) rzemiosło towarzyszące podstawowej funkcji mieszkaniowej,

c) usługi związane z obsługą komunikacji, składy, magazyny o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki budowlanej,

d) agroturystyka,

e) urządzenia towarzyszące.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,25,

b) maksymalny wskaźnik - 1,8;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe ale nie wyższej niż – 12,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych – 5,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie.

5. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 32. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa mieszana bez określenia udziału funkcji w powierzchni budynku;

2) uzupełniające:

a) zabudowa gospodarcza, magazynowa, garaże, wiaty,

b) usługi w zakresie rekreacji indywidualnej,

c) zieleń i urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,2,

b) maksymalny wskaźnik – 2,1;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 3 kondygnacji ale nie wyższa niż 15,0 m,

b) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe;

4. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 700 m²;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 33. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MU, 2MU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 10 lokali mieszkalnych,

c) zabudowa usługowa wolnostojąca,

d) na terenie oznaczonym symbolem 2MU utrzymanie funkcji zakładu rzemieślniczego i wytwórczego w zakresie rzeźnictwa i masarstwa, usług komercyjnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające:

a) działalność usługowa (usługi towarzyszące), realizowaną na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) działalność rzemieślnicza w tym usługowo-produkcyjna, na terenie oznaczonym symbolem 2MU,

c) zabudowa gospodarcza, magazynowa, garaże, wiaty,

c) zieleń i urządzenia towarzyszące.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązujących linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,4,

b) maksymalny wskaźnik – 2,1;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 3 kondygnacji ale nie wyższa niż 15,0 m,

b) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe.

4. Ustala się obsługę terenów z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 700 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 34. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, 1U, 2U, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod usługi komercyjne, publiczne;

2) uzupełniające:

a) funkcja mieszkaniowa funkcyjna w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,

b) rzemiosło oraz wytwórcza działalność gospodarcza związana z obsługą funkcji podstawowej,

c) działalność usługowo- produkcyjna na terenie oznaczonym symbolem 2U,

d) tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej z elementami małej architektury,

e) urządzenia techniczne.

2. Nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

- obowiązujących linii zabudowy w odległości od granicy linii rozgraniczających tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się zabudowę kontenerową.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

4) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 12,0 m;

5) dla terenu oznaczonego symbolem 1U dopuszcza się wysokość zabudowy, wież do 25 m;

6) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe, wielospadowe,

b) dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 300 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 35. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi publiczne,

c) zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, rekreacji indywidualnej,

b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicy linii rozgraniczających tereny dróg do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25;

4) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 20,0 m.

5) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe, wielospadowe,

b) dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, kopułowe.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 500 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 36. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UZP, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi publiczne,

c) usługi w zakresie lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej,

d) zieleń urządzona;

2) uzupełniające usługi handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 5,0 m do 46,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

4) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 20,0 m;

5) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe, wielospadowe,

b) dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 500 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 5 pkt 1.

§ 37. Wyznacza się tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P, 1P, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

b) tereny wysokiego składowania i magazynowania;

2) uzupełniające:

a) tereny usług transportu i obsługi komunikacji,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P wyznacza się obszar o zwiększonej uciążliwości produkcyjnej, dla którego dopuszcza się:

a) lokalizację zbiorników na gaz lub innych paliw o pojemności do 150 m^3,

b) składowanie, magazynowanie, gromadzenie, przetwarzanie odpadów związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością w zakresie produkcji ceramicznych materiałów budowlanych.

2. Nakazuje się aby działalności produkcyjna, składowa i magazynowa oraz usługowa, prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykroczeniu uciążliwości poza granice terenu inwestycji w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 35,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) dla budynków administracyjnych, biurowych i usługowych do 15,0 m;

6) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 45,0 m;

7) dopuszcza się dominanty do 50,0 m;

8) w zakresie geometrii dachów – dowolne.

5. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 2000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 6 pkt 1.

§ 38. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, farm fotowoltaicznych oznaczone na rysunku planu symbolem PE, PE1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa przemysłowa, magazyny i składy z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PE1,

b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego – ogniwa fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi,

c) stacje transformatorowe oraz infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym urządzenia do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i pod transformatory do transformacji napięcia z niskiego 0,4 kV na średnie napięcie i pod urządzenia zabezpieczające i pomiarowe, pod przyłącza elektryczne i ogrodzenia,

d) sieci zasilające wysokiego napięcia wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające:

a) tereny zieleni i tereny infrastruktury technicznej,

b) tereny usług transportu i obsługi komunikacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w tym pokrycie panelami - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 25,0 m,

b) dla budynków obsługi produkcji do 15,0 m,

c) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi – 7 m,

d) maksymalna wysokość obiektów zaplecza technicznego 15,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów: dachy dowolne.

4. Ustala się dla terenów farm fotowoltaicznych zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zastosowanie paneli fotowoltaicznych wyposażonych w warstwy antyrefleksyjne, zwiększających absorpcję energii promieniowania słonecznego, zapobiegających niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli (nie oślepiających ptaków, mogących przelatywać nad instalacjami) oraz paneli posiadających białe granice i białe paski podziału (zmniejszających znacznie przyciąganie bezkręgowców wodnych) które w najmniejszy sposób ingerują w środowisko;

2) lokalizację na poszczególnych terenach jednego typu paneli słonecznych;

3) zachowanie jednakowej kolorystyki wszystkich elementów, która będzie sprzyjać ograniczeniu zasięgu oddziaływania elektrowni na krajobraz;

4) zachowanie jednakowych konstrukcji pod panele na poszczególnych terenach;

5) granice strefy ograniczonego użytkowania zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) z dróg publicznych, wewnętrznych,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PE1 z drogi rowerowej lub przez dojścia i dojazdu z terenów sąsiednich.

7. W zakresie podziału nieruchomości minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m^2.

§ 39. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem PU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,

b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług z zakresu: - edukacji, -opieki zdrowotnej i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) tereny placów, składów, wiat,

b) tereny sportowe i rekreacyjne,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Nakazuje się aby działalności produkcyjna, składowa i magazynowa oraz usługowa, prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, 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 terenu inwestycji, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 4,0 m do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;

5) wysokość zabudowy do 25,0 m;

6) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 35,0 m;

7) dopuszcza się dominanty do 50,0 m;

8) w zakresie geometrii dachów – dowolne.

5. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 1000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 6 pkt 1.

§ 40. Wyznacza się tereny obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem IT, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) tereny obsługi technicznej infrastruktury, komunikacji,

b) usługi transportu i gospodarka magazynowa,

c) stacja regazyfikacji gazu LNG;

2) uzupełniające: usługi związane ściśle z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków składów i magazynów do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dla pozostałych budynków do 10,0 m,

c) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 30,0 m,

d) w zakresie geometrii dachów – dowolne.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 1000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 41. Wyznacza się tereny infrastruktury wodociągowej, stacje uzdatniania wody oznaczone na rysunku planu symbolem 1IT, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) tereny obsługi technicznej infrastruktury,

b) budowle, zbiorniki, urządzenia infrastruktury wodociągowej,

2) uzupełniające: usługi administracji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków do 15,0 m,

b) w zakresie geometrii dachów – dowolne.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) zabrania się podziału działki z wyłączeniem pkt 2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 42. Wyznacza się tereny infrastruktury obiektów obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem 2IT, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji, zespoły garaży, parkingów;

2) uzupełniające:

a) warsztaty i usługi związane z obsługą komunikacji,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 75% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków do 9,0 m,

b) w zakresie geometrii dachów – płaski;

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 18 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 43. Wyznacza się tereny komunikacji z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem ITZ, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) tereny kolei i infrastruktury komunikacyjnej,

b) zieleń urządzona z elementami małej architektury,

c) droga rowerowa;

2) uzupełniające:

a) droga wewnętrzna, połączenia dróg publicznych,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki;

2) minimalny wskaźnik intensywności 0,05;

3) maksymalny wskaźnik intensywności 0,2;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych.

§ 44. Wyznacza się teren komunikacji z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem ITU, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) tereny kolei i infrastruktury komunikacyjnej,

b) zieleń urządzona z elementami małej architektury,

c) usługi w zakresie lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi komunikacji,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu:

a) nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 8,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązujących linii zabudowy w granicach linii rozgraniczających tereny dróg 8,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;

2) minimalny wskaźnik intensywności 0,05;

3) maksymalny wskaźnik intensywności 0,2;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

5) wysokość zabudowy do 12 m;

6) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych.

§ 45. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem E, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: budowle, urządzenia sieci elektroenergetycznych;

2) uzupełniające: zieleń izolacyjna.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 linie zabudowy w odległościach określonych na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych z dopuszczeniem zabudowy w granicach działki.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;

4) maksymalna wysokość budowli urządzeń do 10 m.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, wewnętrznych, dojść i dojazdów przez działki sąsiednie.

5. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek - zakaz podziału.

6. 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.

§ 46. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod gospodarkę rolną prowadzoną na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach;

2) uzupełniające:

a) uprawy ogrodnicze, sadownicze,

b) tereny wypoczynku i rekreacji,

c) obiekty i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5,0% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1;

4) wysokość zabudowy- obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej do 15,0 m;

5) w zakresie geometrii dachów - dla obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej – płaskie, dwuspadowe.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się obsługę z ciągów pieszych oraz dróg polnych.

5. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 3000 m^2.

§ 47. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) teren rolniczy;

2) uzupełniające: usługi produkcji rolniczej;

3) zabrania się lokalizacji magazynów zbożowych, suszarni, silosów, oraz chowu zwierząt gospodarskich.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 3 kondygnacje ale nie wyższa niż 15,0 m,

b) dla budynków produkcyjnych, administracyjnych, składów i magazynów do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 30,0 m,

d) w zakresie geometrii dachów– dachy dowolne.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 3000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 48. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej z ograniczeniem produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1RM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) użytkowanie rolnicze z wyłączeniem produkcji rolniczej w zakresie hodowli, magazynowania i suszenia zboża oraz produkcji uciążliwej w zakresie hałasu, zapylenia, zapachów;

2) uzupełniające:

a) usługi produkcji rolniczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków maksymalnie 2 kondygnacje ale nie wyższa niż 9,0 m;

b) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 30,0 m,

c) w zakresie geometrii dachów – dachy dowolne.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 3000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 49. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w zakresie której mieszczą się:

1) podstawowe:

a) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,

b) usługi produkcji rolniczej,

c) teren zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego,

d) teren rolniczy;

2) uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) teren hodowli i upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych, leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg 5,0 m do 6,0 m zgodnie z rysunkiem plan.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3;

4) wysokość zabudowy:

a) do 25,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz fragmentów obiektów budowlanych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych do 30,0 m,

e) w zakresie geometrii dachów – dachy dowolne.

4. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 3000 m^2;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o powierzchni min. 4 m^2.

§ 50. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, ZP1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zieleń urządzoną, skwery, parki;

2) uzupełniające:

a) uprawy ogrodnicze, sadownicze,

b) urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury,

c) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się zmian naturalnie urozmaiconego ukształtowania terenu.

3. Dopuszcza się dla terenu oznaczonego w planie symbolem ZP1:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej oraz imprez okolicznościowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m^2 i wysokości do 5,0 m,

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej oraz imprez okolicznościowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakazuje się: zachowania pasa technicznego wzdłuż cieków o szerokości min. 1,5 m umożliwiającego dostęp w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

4) maksymalna wysokość obiektów - 8,0 m;

5) geometria dachu - dachy dowolne.

6. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 3000 m^2.

§ 51. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zieleń izolacyjna,

b) tereny rolnicze, łąki, pastwiska;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się:

1) dokonywania zmian stosunków wodnych;

2) likwidowania naturalnych obszarów wodno-błotnych;

3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;

4) realizacji zabudowy.

3. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 52. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej z zabudową oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZI, 2ZI, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zieleń izolacyjna,

b) zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) dojścia i dojazdy,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 1ZI;

4) zakazuje się budowy nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 2ZI.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej teren drogi 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

4) wysokość zabudowy maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;

5) geometria dachu - dwuspadowy lub wielospadowy, płaski.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej.

§ 53. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) ogrody działkowe,

b) usługi związane z obsługą ogrodów działkowych, działalnością rekreacyjną, wypoczynkową;

2) uzupełniające:

a) pod urządzenia sportu i rekreacji,

b) pod zieleń izolacyjną, małą architekturę.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

4) wysokość zabudowy maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 7,0 m;

5) geometria dachu - dwuspadowy lub wielospadowy, płaski.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej.

5. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek - nie określa się.

§ 54. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów cmentarz:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza komunalnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa towarzysząca funkcji podstawowej,

b) infrastruktura sanitarna,

c) zieleń urządzona, izolacyjna, mała architektura;

3) zakazuje się lokalizacji instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

4) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, wież, pomników, kolumbariów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczających tereny dróg 7,0 m do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 9,0 m,

b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;

5) geometria dachu - nie określa się.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji z dróg publicznych.

5. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek - nie określa się.

§ 55. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: lasy;

2) uzupełniające:

a) drogi leśne,

b) urządzenia obsługi ruchu turystycznego,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji zabudowy.

3. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 56. Wyznacza się tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZL, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: lasy;

2) uzupełniające:

a) budynki mieszkalne funkcyjne - leśniczówki,

b) budynki rekreacyjno - wypoczynkowe,

c) urządzenia obsługi ruchu turystycznego,

d) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od linii rozgraniczających tereny dróg 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 65%;

2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć wysokości 18,0 m;

3) geometria dachu - nie określa się.

4. wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.

§ 57. Wyznacza się tereny ogrodów przydomowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZO, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zieleń ogrodów - przydomowych, ogrodów użytkowych i ozdobnych;

2) uzupełniające: zieleń nieurządzona.

2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZO obowiązuje zakaz:

1) lokalizowania działalności usługowej, produkcyjnej, składowej;

2) magazynowania oraz dystrybucji towarów takich jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) składowania odpadów innych niż małe kompostowniki ogrodowe.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 85%;

2) dopuszcza się realizację utwardzonych ścieżek, obiektów małej architektury.

§ 58. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: pod wody powierzchniowe.

2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia WS:

1) nakazuje się zachowanie ciągłości otwartych cieków wodnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych;

3) dopuszcza się:

a) regulację linii brzegowej,

b) stabilizację koryta,

c) realizację przejazdów, kładek,

d) lokalizację urządzeń wodnych oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 59. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDG, KDG1 - tereny dróg klasy głównej, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod drogi klasy G (głównej) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające:

a) pod obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) pod infrastrukturę techniczną,

c) pod zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:

– pod obiekty typu wiaty przystankowe,

– pod kioski zintegrowane z wiatami,

d) pod miejsca postojowe,

e) pod zieleń urządzona,

f) pod zieleń izolacyjną,

g) pod ścieżki piesze i rowerowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tereny:

a) dla drogi o symbolu KDG - 10 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi o symbolu KDG1 – 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość obiektów budowlanych do 3 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 dopuszcza się stosowanie jednej jezdni o jednym pasie ruchu, przeznaczonym do ruchu w jednym kierunku.

4. Lokalizacja jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 60. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDL - tereny dróg klasy lokalnej, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: drogi klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:

– obiekty typu wiaty przystankowe,

– kioski zintegrowane z wiatami,

c) miejsca postojowe,

d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna,

f) ścieżki piesze i rowerowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tereny 6,0 m;

2) lokalizacja jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość obiektów budowlanych do 3 m.

§ 61. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDD - tereny dróg klasy dojazdowej, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod drogi klasy D (dojazdowe) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające:

a) pod infrastrukturę techniczną,

b) pod zieleń urządzoną,

c) pod zieleń izolacyjną,

d) pod ścieżki piesze i rowerowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny 6,0 m;

2) lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 62. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi:

1) podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna,

d) ścieżki piesze i rowerowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny 5,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 63. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDX - tereny dróg pieszo-jezdnych, dla których ustala się następujące zasady:

1) przeznaczenie podstawowe: ścieżki piesze wraz z urządzeniami towarzyszącymi o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tereny 4,0 m;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzoną,

b) ścieżki rowerowe,

c) pasy ruchu dla rowerów,

d) ciągi pieszo-rowerowe,

e) dojazdy do działek w postaci ciągu pieszo - jezdnego.

§ 64. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDR - tereny dróg rowerowych, dla których ustala się następujące zasady:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi rowerowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczenia 4,25 m;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżki piesze,

b) zieleń urządzona,

c) miejsca postojowe dla rowerów,

d) dojścia i dojazdy do działek nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 65. Ustala się 1 % 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.

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gozdnica.

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

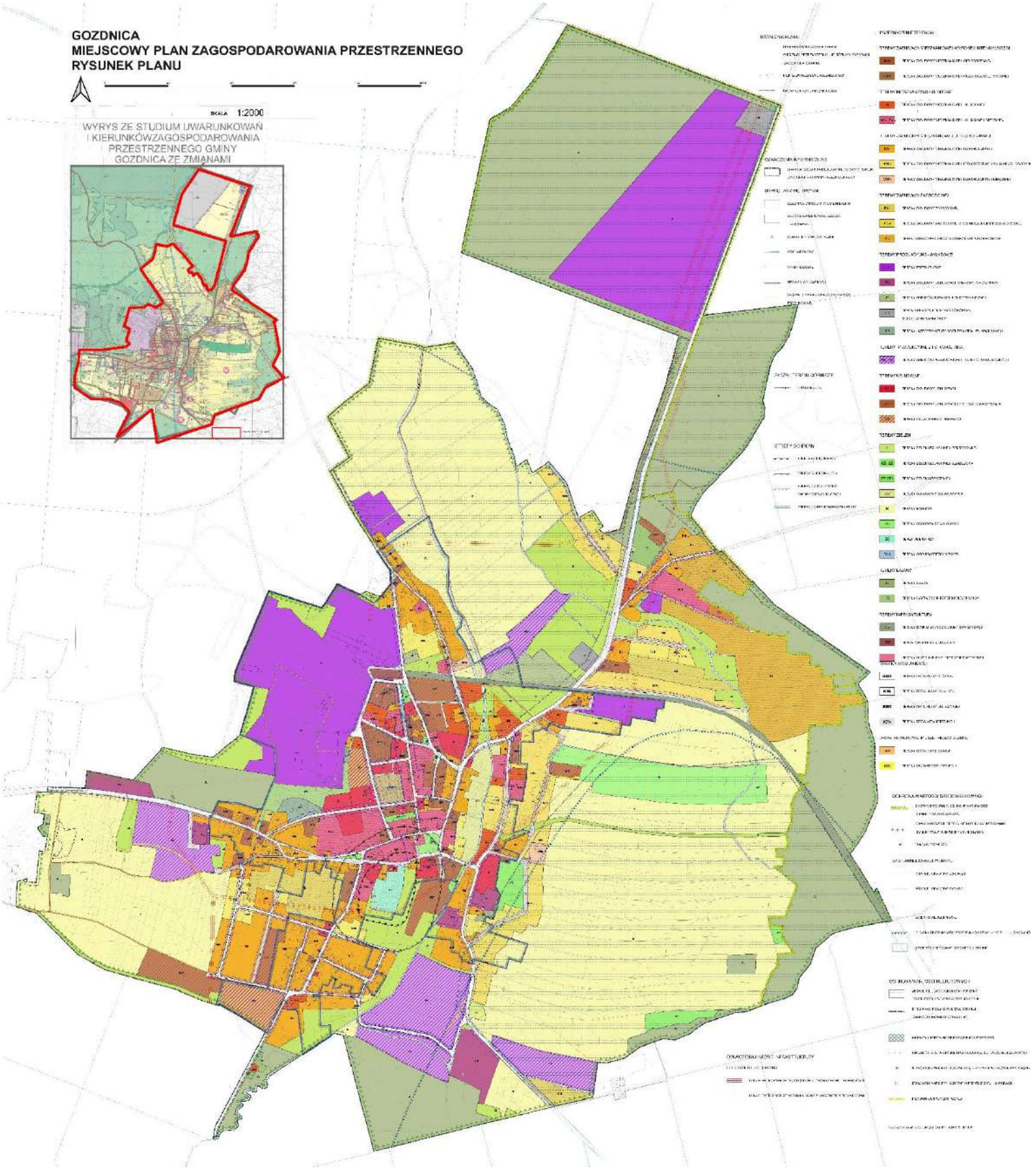
Przewodniczący Rady Miasta
Gozdnica

Paweł Laskowski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr IV/24/24

Rady Miasta Gozdnica

z dnia 07.08.2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/24/24
Rady Miasta Gozdnica
z dnia 7 sierpnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica wpłynęły uwagi. Zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gozdnicy przedstawia Radzie Miejskiej w Gozdnicy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Gozdnicy rozstrzyga uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica nieuwzględnione przez Burmistrza. Nazwiska i imiona zgłaszających uwagi – w aktach sprawy.

W stosunku do uwag negatywnie rozpatrzonych przyjęto następujące stanowisko:

Rada Miejska w Gozdnicy, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag przedłożonych

przez Burmistrza, w tym:

Uwaga nr 1.

Data wpływu uwagi : 29.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany funkcji dla dz. Nr 1020 i 997 z P – tereny produkcyjne na U- tereny usług.

Uzasadnienie

Rozpatrzenie uwagi nieuwzględnionej odniesiono do założeń polityki przestrzennej określonej w Studium uznając, iż działki ozn. Nr 1020 i dz. nr 997 znajdują się w obszarze funkcji P wskazanej do rozwoju wytwórczości/ przemysłu, składów, transportu, przetwórstwa/. W projekcie planu miejscowego dla tego terenu wyznaczono funkcję przemysłową jako podstawową w zakresie zabudowy produkcyjnej, składów magazynów oraz uzupełniającą pod tereny usług transportu i obsługi komunikacji. Taki zapis wyczerpuje możliwości wykorzystania terenu zgodnie z polityką przestrzenną Gminy. Zmiana przeznaczenia terenu na inne cele w tym wnoszone usługi, wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Uwagi w części tj dla dz. nr 129 i dz. nr 135 zostały uwzględnione przez Burmistrza Gozdnicy i nie podlegają niniejszemu rozstrzygnięciu.

Uwaga nr 2.

Data wpływu uwagi : 28.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy wykreślenie terenu ze strefy ochrony konserwatorskiej „B” na dz. ozn nr

. nr 721/1

Uzasadnienie

Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnica oraz warunków ochrony konserwatorskie zespołu urbanistycznego obejmującego obszar miasta: wzdłuż ulicy Ceramików, w rejonie ulic Kolejowej i Fabrycznej i w rejonie Placu Wolności, w § 20 uchwały ustalono warunki ochrony konserwatorskiej w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia w procedurze uchwalania planu miejscowego podlegały uzgodnieniu z Lubuskim wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w drodze milczącej zgody zostały uzgodnione.

Uwagi w części tj przeznaczenia dla dz. nr 721/1 zostały uwzględnione przez Burmistrza Gozdnicy i nie podlegają niniejszemu rozstrzygnięciu.

Uwaga nr 3.

Data wpływu uwagi : 25.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy usunięcia drogi na dz. ozn nr 856

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy terenu , który w obowiązującym dla tego opracowania planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidziano pod realizację kilku funkcji/ usługowej, mieszkaniowej/ z zapewnieniem dojazdu niezbędnego do obsługi tych funkcji. Opracowanie planu miejscowego wymaga zachowania zgodności z ustaleniami studium a zatem opracowanie innego sposobu skomunikowania terenów wymaga regulacji zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 4.

Data wpływu uwagi : 16.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany przeznaczenia dz. ozn nr 337/1 na tereny mieszkaniowo usługowe.

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy terenu dz. nr 337/1 który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla tego opracowania planu jest terenem przeznaczonym pod rozwój funkcji przemysłowej i wytwórczej ,dla którego zmianą w 2014r. wprowadzono funkcję- farmy fotowoltaicznej. Zmiana funkcji wymaga przeprowadzenia procedury zmiany studium, które dla tego procedowania planu miejscowego jest wiążące.

Uwaga nr 5.

Data wpływu uwagi : 11.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy przesunięcia / zwiększenia/ obszaru o zwiększonej uciążliwości produkcyjnej ze względu na lokalizacje istniejących 2 zbiorników na gaz i planowanej budowy 3 zbiornika, na dz. ozn nr 894/12.

Uzasadnienie

Plan miejscowy do zasady określa przeznaczenie i sposób zagospodarowania dla projektowanych po jego uchwaleniu inwestycji a zatem nie powoduje negatywnych skutków dla istniejącej i zrealizowanej wcześniej zabudowy. Istniejąca zabudowa a zatem i istniejące zbiorniki na gaz nie wymagają rozszerzenia planowanego obszaru o zwiększonej uciążliwości, która ograniczona została ze względu na ochronę sąsiadujących funkcji głównie mieszkaniowych. Ustalenia planu miejscowego wiążą Inwestora i organ wydający pozwolenie na budowę dla nowych inwestycji, które będą wymagały zachowania zgodności z planem.

Odsunięcie uciążliwości od terenów mieszkaniowych zostało wprowadzone zgodnie ze wskazaniami Powiatowego i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w procedurze uzgadniania, a zatem zmiana polegająca na zwiększeniu tego obszaru wymaga ponowienia procedury uchwalania planu, co w przypadku istniejących obiektów nie jest uzasadnione. Strefa określona planem przebiega po nieprzekraczalnej linii zabudowy prowadzonej po ścianie istniejącego budynku zakładu, czyli maksymalnej granicy inwestycyjnej wyznaczonej dla tego terenu.

Uwaga nr 6.

Data wpływu uwagi : 29.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany zapisów ogólnych dotyczących: miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, usunięcia zapisu dotyczącego kształtowania ciągów zieleni wysokiej wzdłuż istniejących i planowanych dróg ponadlokalnych.

Uzasadnienie

Ustalenia ogólne dotyczą dróg publicznych oraz obsługi parkingowej dla osób niepełnosprawnych a zatem wskazany parametr ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia swobodne korzystanie z usług osobom z dysfunkcjami ruchowymi i stanowi ustalenie o charakterze publicznym przedkładanym ponad interesy indywidualne.

Zagospodarowanie terenów dróg z zachowaniem i wprowadzaniem zieleni wysokiej ogranicza uciążliwości dróg i wpływa korzystnie na zdrowie i walory zamieszkiwania w sąsiedztwie tych dróg. Zapis ten określa sposób realizacji ochrony i uzupełnienie istniejących alei drzew w liniach rozgraniczających dróg. Projekt planu miejscowego w procedurze określonej ustawie o planowaniu przestrzennym podlegał uzgodnieniem z właściwymi zarządcami dróg publicznych i uzyskał pozytywne opinie.

Uwaga nr 7.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany przeznaczenia terenu dz. nr 997 i dz. nr 1020 na RU

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy tego samego terenu tj. dz. nr 997 i dz. nr 1020 , którego rozstrzygniecie uzasadniono w 1 uwadze. W tym przypadków również odniesiono do założeń polityki przestrzennej określonej w Studium uznając, iż działki ozn. Nr 1020 i dz. nr 997 znajdują się w obszarze funkcji P wskazanej do rozwoju wytwórczości/ przemysłu, składów, transportu, przetwórstwa/. W projekcie planu miejscowego dla tego terenu wyznaczono funkcję przemysłową jako podstawową w zakresie zabudowy produkcyjnej, składów magazynów oraz uzupełniającą pod tereny usług transportu i obsługi komunikacji.

Zmiana przeznaczenia terenu na inne cele w tym wnoszone usługi, wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Uwaga nr 8.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmian redakcyjnych w przeznaczeniu terenu i treści uchwały dla terenu oznaczonego symbolem RU

Uzasadnienie

Złożona uwaga dotyczy zmiany nazwy § 8. ust 3 ppkt 23 RU - teren obsługi w gospodarstwach rolnych, na „RU - teren upraw rolnych, hodowli zwierząt, przetwórstwa i przechowalnictwa rolno-spożywczego oraz obsługi w gospodarstwach rolnych oraz kolejnych zmian § 49 . W wyniku rozpatrzenia uwagi przeanalizowano warunki wynikające z polityki przestrzennej określonej w Studium oraz zasady tworzenia aktu prawa miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznając iż:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U.2003.164.1587 uchylone w dniu 24.12.2021r. w załączniku tabelarycznym zawierającym oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego dla symbolu RU -Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, taki tez zapis wprowadzono w planie miejscowym.

Wnioskowany teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica znajduje się w obszarze kierunkowego zainwestowania na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej / pola, ogrody/ z dopuszczeniem przeznaczenia pod realizacje inwestycji przy czy oznaczenie terenu obwódką linii przerywanej koloru czerwonego wskazuje rozwój terenów usługowych. W ustaleniach studium dopuszczono lokalizację innych funkcji przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

Przeznaczenie terenu na cele hodowli zwierząt w obiektach hodowlanych może być realizowane w ramach funkcji podstawowej terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Zmiana redakcji planu z wprowadzająca zmianę przeznaczenia terenu wymagała przed wejściem reformy planowania przestrzennego uprzedniego procedowania zmiany w studium, obecnie Studium nie jest dokumentem planistycznym a niniejsza uchwała jest podejmowana na podstawie przepisów przejściowych. Nowe regulacje przewidują opracowanie planu ogólnego, który powinien

obowiązywać od 2026r. i będzie on podstawą do wprowadzania zmian planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych w planowaniu przestrzennym

Uwaga nr 9.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmian dla działki ozn nr 418/4 dla terenu oznaczonego symbolem 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej z zabudową na 1MU – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej

Uzasadnienie

Rozstrzygniecie oparto na obowiązku zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica, w którym część działki stanowi teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej/ łąki, pastwiska/ a cześć jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. W ustaleniach planu miejscowego wprowadzono teren 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej z zabudową na 1MU – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej. Zmiana przeznaczenia terenu 1ZI wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Nowe regulacje reformy planowania przestrzennego przewidują opracowanie planu ogólnego, który powinien obowiązywać od 2026r. i będzie podstawą do wprowadzania zmian planów miejscowych a obecne Studium z mocy prawa straci ważność.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/24/24
Rady Miasta Gozdnica
z dnia 7 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024r. poz. 356),

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica przewiduje się, iż mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;

2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;

3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji finansowanych z budżetu Gminy odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie

budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy. Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/24/24
Rady Miasta Gozdnica
z dnia 7 sierpnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę