

Uchwała Nr 476/XL/2005
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 15 listopada 2005r.

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze
– obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja.*

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXIII/309/97 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 25 marca 1997r. i uchwałą Nr 181/XIV99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 października 1999r. Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu składający się z 2 plansz stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:
 - plansza nr 1 w skali 1:2000 – Rejon ulicy Wiejskiej,
 - plansza nr 2 w skali 1:2000 – Wzgórza Dziwiszowskie.
3. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów planistycznych oraz ustalenia w formie graficznej, o których mowa w § 2 ust.1 i 2.
4. Plan ustala:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - zasady podziału terenu na działki budowlane,
 - tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
5. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
 - 2) tereny o funkcjach mieszanych mieszkaniowych i usługowych oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**,
 - 3) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - 4) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 5) tereny produkcji i usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
 - 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **E, K, G i WZ**,
 - 7) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
 - 8) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
 - 9) tereny urządzeń komunikacji – parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**; - garaży oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,

- 10) tereny wydzielonych ciągów pieszych i pieszo - rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem **Kp**,
 - 11) tereny ulic pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem **Kpj**,
 - 12) tereny ulic i dróg oznaczone na rysunku planu symbolem **K** i symbolem klasyfikacji technicznej,
 - 13) tereny rolne o przewadze gruntów ornycy oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
 - 14) tereny rolne - użytki zielone oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - 15) tereny zieleni wysokiej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - 16) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
 - 17) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 5 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach szczegółowych. Ustalenia szczegółowe określono w Rozdziale III i Rozdziale IV §29.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granica obszaru objętego ustaleniami na planszy,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne,
 - 4) oznaczenie funkcji podstawowej terenu i numeru ustaleń,
 - 5) oznaczenia klasyfikacji ulic,
 - 6) oznaczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obejmujące:
 - a) budynki wskazane do ochrony,
 - b) linie zabudowy – obowiązująca i nieprzekraczalna,
 - c) służebności dojazdu,
 - 7) granice terenów wskazanych do ochrony.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.
3. Określone na rysunku planu linie rozgraniczające mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) do 5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg i ulic,
 - 2) do 10 m – w pozostałych przypadkach.

§3

Ilekróć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji podstawowej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi obejmujące:
 - oświatę,
 - opiekę społeczną,
 - ochronę zdrowia,
 - działalność społeczno-kulturalną,
 - rekreację i wypoczynek,
 - administrację publiczną,
 - działalność kościoła;
- 5) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi obejmujące:
 - administrację, obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe, wynajem nieruchomości),
 - handel detaliczny,

- usługi organizacji politycznych i społecznych, w tym religijnych,
 - usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, w tym stacji obsługi samochodów z zastrzeżeniem §5, §6 i §11,
 - usługi turystyki,
 - gastronomię,
 - usługi pocztowe i łączności,
 - usługi informatyczne,
 - usługi badawczo–rozwojowe,
 - usługi edukacyjne,
 - usługi ochrony zdrowia,
 - usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki;
- 6) **terenie produkcji i usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być zlokalizowane wyłącznie działalności gospodarcze i usługi komercyjne, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w trybie określonym ustawą;
- 7) **terenie o funkcji mieszkaniowej**– należy przez to rozumieć teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodinnym lub zespołem takich budynków w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów wg ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale III;
- 9) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy ona garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych i wykuszy);
- 10) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji o wysokości:
- od 2,80 do 3,10 m dla kondygnacji mieszkalnej,
 - od 4,00 do 5,00 m dla kondygnacji usługowej,
- liczonej w stosunku do najwyższego poziomu ulicy przylegającej do obiektu;
- 11) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu podjęcia uchwały;
- 12) **osiedlowych urządzeniach** – należy przez to rozumieć urządzenia obsługujące wyłącznie obszar lub część obszaru objętego planem;
- 13) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział II

Zasady adaptacji istniejących funkcji i budynków, czasowego użytkowania terenu i lokalizacji reklam

§4

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców spowodowane zostaną do wielkości wynikających z uwarunkowań sąsiedztwa,
 - 2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek nie zostaną powiększone, z wyłączeniem powiększenia powierzchni działek na cele realizacji punktu 3,
 - 3) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych przyulicznych, w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.
2. Do chwili przeprowadzenia trwałych przekształceń zgodnych z ustaleniami planu, tereny oraz istniejące budynki mogą być wykorzystywane czasowo w okresie do 5 lat od uchwalenia planu na cele innych funkcji dopuszczonych w planie:

- 1) przy spełnieniu ustaleń uchwały w zakresie ochrony środowiska,
 - 2) bez możliwości budowy nowych lub rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów o charakterze wyłącznie powierzchniowym związanych z zagospodarowaniem terenu.
3. Istniejące obiekty stałe oznaczone na rysunku planu do adaptacji, jak też nie oznaczone na rysunku planu do adaptacji, a stanowiące treść mapy zasadniczej, możliwe są do zachowania lub wyburzenia, oraz do modernizacji i przebudowy przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały. Wyburzenie budynków wskazanych do ochrony podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
4. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację następujących tymczasowych obiektów:
- 1) kiosków o których mowa w § 27 ust. 11,
 - 2) związanych z okolicznościowymi festynami i uroczystościami zlokalizowanymi na czas trwania uroczystości.
5. Istniejąca tymczasowa zabudowa nie spełniająca wymogów niniejszej uchwały podlega rozbiórce w okresie do trzech lat od wejścia w życie uchwały lub w terminach określonych w istniejących umowach dzierżawy.
6. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczanie plansz reklamowych i informacyjnych komercyjnych wyłącznie na budynkach, przy zachowaniu następujących zasad:
- 1) plansze reklamowe będą o jednakowych wymiarach lub będą skomponowane w polach o jednakowych wymiarach,
 - 2) plansze lub pola będą umieszczane wzdłuż określonej linii kompozycyjnej, pionowej lub poziomej.
7. Istniejące plansze reklamowe nie odpowiadające wymogom ust. 5 podlegają rozbiórce w okresie do dwóch lat od wejścia w życie uchwały lub w terminach określonych w istniejących umowach dzierżawy.
8. Na działkach usług komercyjnych mogą być lokalizowane wolnostojące plansze reklamowe i informacyjne dotyczące przedmiotu działalności na danej działce.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z wyłączeniem terenów ulic i dróg

§5

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	1M Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – istniejące
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	1) Usługi wbudowane, z wyłączeniem stacji obsługi samochodów. 2) Zabudowa zagrodowa.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	1) Przekształcenie istniejących obiektów z zachowaniem następujących warunków: a) maksymalny wskaźnik zabudowy na działce przy rozbudowie nie może przekroczyć wartości 0,3, b) powierzchnia piwnic i suterenu nie może przekroczyć powierzchni zabudowy, c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne + poddasze; w przypadku rozbudowy istniejących obiektów wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne + poddasze lub 12,0m w poziomie kalenicy – należy zachować istniejącą wysokość budynku d) zachować formę istniejącego dachu lub ukształtować dach stromy o symetrycznym układzie połaci i kalenicy, o spadku połaci nie mniejszym niż 45°, kryjących minimum 80% rzutu budynku, e) nawiązać do istniejącego ukształtowania obiektu oraz rozwiązań materiałowych w przypadku obiektu o cechach regionalnych i tradycyjnych. 2) Przy lokalizacji nowych obiektów na działce należy zachować warunki jak wyżej. 3) Zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §4 i §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	W przypadku przekroczenia w stanie istniejącym wskaźnika zabudowy 0,3, dopuszcza się rozbudowę lub budowę o pow. zabudowy do 30m ² , z zachowaniem warunków ust.2 pkt 1 b-e.
<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	5.	1) Istniejące podziały na działki budowlane podlegają korektom wynikającym z ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających. 2) Dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych dotyczących warunków technicznych w zakresie zabudowy i zagospodarowania działek i przepisów niniejszej uchwały. 3) Minimalna powierzchnia działki wynikająca z wtórnego podziału – 1000m ² . 4) Minimalna szerokość działki wynikająca z wtórnego podziału – 25m.

§6

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi nia.</i>	1.	2M – 2M1 Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – projektowane.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	1) Usługi komercyjne i publiczne wbudowane, z wyłączeniem warsztatów samochodowych, w zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia wbudowanego lokalu usługowego nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	1) Linia zabudowy – wg ustaleń rysunku planu, a przy braku ustaleń – min. 5 m od linii rozgraniczających ulicy. 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy na działce: maksimum – 0,3. 3) Powierzchnia piwnic i suterenu nie przekroczy powierzchni zabudowy o więcej niż 25m ² . 4) Minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 50m ² . 5) Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i poddasze. 6) Zainwestowanie kubaturowe należy kształtować z obiektów o wielkości powierzchni zabudowy w obrysie kondygnacji wynoszącej maksimum 380m ² . 7) Dach stromy o spadku nawiązującym do zabudowy istniejącej. 8) W granicach działki zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z wymogami uchwały §28. 9) Dopuszcza się lokalizację wolnostojącego garażu parterowego o powierzchni do 35m ² , niezależnie od ustalonych w punktach 2 i 3 wskaźników wykorzystania terenu.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	Na terenie 2M1 zakazuje się lokalizowania usług łączności, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	5.	1) Minimalna wielkość działki: 1000m ² . 2) Minimalna szerokość działki: 25m. 3) Postulowany podział na działki przedstawia rysunek planu.

§7

		1MU – 1MU1
		Tereny mieszkaniowo – usługowe – istniejące.
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1	Zakres funkcji:- mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi komercyjne w dowolnych proporcjach, w tym także wyłącznie jedna z wymienionych funkcji.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przekształcenie istniejących obiektów z zachowaniem następujących warunków <ol style="list-style-type: none"> a) linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejących budynków na działkach sąsiadujących bezpośrednio i zgodnie z przepisami odrębnymi, b) maksymalny wskaźnik zabudowy na działce przy rozbudowie nie może przekroczyć wartości 0,35, c) powierzchnia piwnic i suterenu nie może przekroczyć powierzchni zabudowy, d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne +poddasze, e) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne + poddasze lub 12,0m w poziomie kalenicy –należy zachować istniejącą wysokość budynku, f) zachować formę istniejącego dachu lub ukształtować dach stromy o symetrycznym układzie połaci i kalenicy, o spadku połaci nie mniejszym niż 45^o, kryjących minimum 80% rzutu budynku, g) nawiązać do istniejącego ukształtowania obiektu oraz rozwiązań materiałowych w przypadku obiektu o cechach regionalnych i tradycyjnych. 2) Przy lokalizacji nowych obiektów na działce należy zachować warunki jak wyżej. 3) Zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §4 i §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) W przypadku przekroczenia w stanie istniejącym wskaźnika zabudowy 0,3, dopuszcza się rozbudowę lub budowę o pow. zabudowy do 30m², z zachowaniem warunków ust.2 pkt 1a i 1c-g. 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. 3) Minimalna odległość zabudowy rozbudowywanej i budowanej od naturalnych cieków oraz rowów – 5,0m. 4) Na terenie 1MU1 zakazuje się lokalizowania usług łączności, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	4.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Minimalna wielkość działki – 1500m². 2) Minimalna szerokość działki – 30m. 3) Ustalenia punktów 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

§8

		2MU – 2MU1
		Tereny mieszkaniowo – usługowe - projektowane.
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	Zakres funkcji: mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi komercyjne w dowolnych proporcjach, w tym także wyłącznie jedna z wymienionych funkcji.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Linie zabudowy – wg ustaleń rysunku planu, a przy braku ustaleń – min. 6 m od linii rozgraniczających ulicy. 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy na działce: maksimum – 0,35. 3) Wysokość zabudowy –od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych+ poddasze. 4) Na terenach należy kształtować: <ol style="list-style-type: none"> a) dach stromy o symetrycznym układzie połaci i kalenicy, spadku połaci minimum 40^o, kryjących minimum 80% rzutu budynku, b) zainwestowanie kubaturowe z obiektów lub wyodrębnionych architektonicznie brył o wielkości powierzchni zabudowy w obrysie kondygnacji wynoszącej maksimum –350m². 5) Powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem kondygnacji całkowicie zagłębionych, nie może przekroczyć powierzchni zabudowy 6) Powierzchnia terenu pod zieleń – min. 30% działki. 7) Miejsca postojowe należy zapewnić w ilości stosownej do potrzeb, przy minimalnej ilości określonej wskaźnikiem w §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej. 2) Zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5,0m od rowów odwadniających. 3) Na terenie 2MU1 zakazuje się lokalizowania usług łączności, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	4.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Minimalna wielkość działki – 1500m². 2) Minimalna szerokość działki – 30m. 3) Dopuszcza się wyznaczenie działek nie spełniających wymogów punktów 1 i 2. w przypadku zachowania podziału proponowanego na rysunku planu. 4) Ustalenia punktów 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.
--	----	--

§9

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi .</i>	1.	1UP Tereny usług publicznych – zainwestowane.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących warunków: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowa uzupełniająca wg linii zabudowy i parametrów określonych na rysunku planu, b) rozwiązania architektoniczne w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania budynków, c) na terenie zapewnione zostaną miejsca postojowe stosownie do potrzeb, przy zachowaniu minimalnych wskaźników określonych w §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) W przypadku braku ustaleń linii zabudowy i wysokości na rysunkach planu zakres rozbudowy i modernizacji – do decyzji Prezydenta Miasta. 2) Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej. 3) Wymogi techniczno-funkcjonalne w zakresie zapewnienia stosownej liczby miejsc postojowych i obsługi gospodarczej mogą być realizowane na sąsiednich działkach za zgodą ich właścicieli.
<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	4.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Granice działki budowlanej wyznaczają linie rozgraniczające. 2) Dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie mniejszych działek budowlanych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych w zakresie zabudowy i zagospodarowania działek.

§10

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi .</i>	1.	2UP Tereny usług publicznych – istniejący obiekt kultu religijnego.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	Dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów terenowych związanych z obsługą funkcji podstawowej.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Zakaz lokalizacji zabudowy. 2) Wymogi w zakresie zapewnienia stosownej liczby miejsc postojowych i obsługi gospodarczej mogą być realizowane na sąsiednich działkach za zgodą ich właścicieli i zgodnie z przepisami odrębnymi.
<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	4.	Granice działki wyznaczają linie rozgraniczające.

§11

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	1U Tereny usług komercyjnych – zainwestowane.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Rzemiosło produkcyjne. 2) Mieszkalnictwo – do 30% powierzchni użytkowej.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dopuszcza się przekształcenie i uzupełnienie istniejących obiektów, lokalizację nowych oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu, z zachowaniem następujących warunków: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne+ poddasze; w przypadku rozbudowy istniejących obiektów wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne+ poddasze lub 12,0m w poziomie kalenicy – nie wyższa niż istniejąca wysokość, b) części przebudowywane i rozbudowy należy kształtować w nawiązaniu do wartościowych cech architektonicznych istniejących budynków , c) powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem całkowicie zagłębionych, nie przekroczy powierzchni zabudowy, d) rozbudowa istniejących budynków przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust.3 pkt. 5, e) zapewnienie miejsc postojowych dla części rozbudowywanej stosownie do potrzeb, w ilości minimalnej wg wskaźników określonych w §28, f) zabezpieczyć na potrzeby zieleni minimum 20% powierzchni działki.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej. 2) Wyklucza się lokalizację stacji obsługi samochodów.

Zasady podziału na działki budowlane	5.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Istniejące podziały na działki budowlane podlegają korektom wynikającym z ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających. 2) Dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych dotyczących warunków technicznych w zakresie zabudowy i zagospodarowania działek oraz przepisów niniejszej uchwały.
--------------------------------------	----	--

§12

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	2U – 2U1 Tereny usług komercyjnych – projektowane.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Rzemiosło produkcyjne. 2) Mieszkalnictwo – do 30% powierzchni użytkowej.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Linie zabudowy – wg ustaleń rysunku planu. 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki - maksimum 0,35. 3) Wysokość zabudowy – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze. 4) Dach stromy o symetrycznym układzie połąci i kalenicy, spadku połąci >40°, kryjących minimum 80% rzutu budynku, 5) Zainwestowanie kubaturowe należy kształtować z obiektów lub wyodrębnionych architektonicznie brył o wielkości powierzchni zabudowy wynoszącej maksimum 350 m². 6) Powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem kondygnacji całkowicie zagłębionych, nie przekroczy powierzchni zabudowy. 7) Powierzchnia terenu pod zieleń – min. 30% działki. 8) Miejsca postojowe należy zapewnić w ilości stosownej do potrzeb, przy minimalnej ilości określonej wskaźnikiem w §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej. 2) Na terenie 2U1 zakazuje się lokalizowania usług łączności, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	5.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Minimalna wielkość działki – 1500m². 2) Minimalna szerokość działki – 30m. 3) Granice proponowanych podziałów na działki przedstawia rysunek planu. 4) Dopuszcza się wyznaczenie działek nie spełniających wymogów punktów 1 i 2. w przypadku zachowania podziału proponowanego na rysunku planu. 5) Ustalenia punktów 1 i 2. nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

§13

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	3U Tereny usług komercyjnych – projektowane.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Rzemiosło produkcyjne. 2) Mieszkalnictwo – do 30% powierzchni użytkowej.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Linie zabudowy – wg ustaleń rysunku planu. 2) Wysokość zabudowy – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych; 3) Powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem kondygnacji całkowicie zagłębionych, nie przekroczy powierzchni zabudowy 4) Powierzchnia terenu pod zieleń – min. 30% działki. 5) Miejsca postojowe należy zapewnić w ilości stosownej do potrzeb, przy minimalnej ilości określonej wskaźnikiem w §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej.
<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	5.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Minimalna wielkość działki – 4000m². 2) Minimalna szerokość działki – 40m. 3) Granice postulowanych podziałów na działki przedstawia rysunek planu. 4) Ustalenia punktów 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne

§14

		4U
		Tereny usług komercyjnych – projektowane
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	1) Rzemiosło produkcyjne. 2) Mieszkalnictwo – do 30% powierzchni użytkowej.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	1) Linie zabudowy – wg ustaleń rysunku planu. 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy działki - maksimum 0,35. 3) Wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych. 4) Powierzchnia piwnic i suterren, za wyjątkiem całkowicie zagłębionych, nie przekroczy powierzchni zabudowy. 5) Powierzchnia terenów pod zieleń – minimum 20% terenu, w tym minimum połowa pod zieleń wysoką. 6) W granicach działki zabezpieczyć właściwą liczbę miejsc postojowych – minimalna liczba miejsc postojowych wg wskaźników określonych w §28.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	1) Dopuszcza się lokalizację osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej. 2) Przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów ogrodów działkowych (ZD) należy uwzględnić zachowanie istniejących warunków nasłonecznienia terenów ogrodów działkowych. 3) Zakazuje się lokalizowania usług łączności, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	5.	1) Teren przy ul. Ogińskiego stanowi niepodzielną działkę. 2) Minimalna powierzchnia działki - 2500m ² . 3) Minimalna szerokość działki - 30m. 4) Ustalenia punktów 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

§15

		5U
		Tereny usług komercyjnych – rekreacyjno - wypoczynkowe
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	1) Lokalizacja zabudowy w styczności z terenem o symbolu W (stawy rybne). 2) Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna. 3) Wskaźnik zabudowy – 0,1. 4) Dach płaski, o spadku połąci do 15 ⁰ . 5) Obiekty kubaturowe należy kształtować z materiałów naturalnych drewna, kamienia i ceramiki. 6) Miejsca postojowe należy zapewnić w ilości stosownej do potrzeb, przy minimalnej ilości określonej wskaźnikiem w §28. 7) Istniejąca zieleń wysoka oraz krzewy podlegają ochronie. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów pod warunkiem zastąpienia drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami i krzewami.
<i>Zasady podziału na działki budowlane.</i>	3.	Teren stanowi w całości odrębną działkę budowlaną

§16

		1PU
		Tereny produkcji i usług komercyjnych – istniejące.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	1) Parkingi jedno i dwupoziomowe. 2) Zespoły zorganizowanych boksów garażowych.
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	3.	1) Przy przekształceniu istniejących obiektów należy zachować następujące warunki: a) rozbudowę i przebudowę obiektów o architekturze tradycyjnej, należy kształtować w ścisłym nawiązaniu do istniejącego obiektu w zakresie skali, formy dachu i rozwiązań materiałowych, b) rozbudowę i przebudowę obiektów innych kształtować w nawiązaniu do istniejącego układu i form zabudowy o pozytywnych walorach urbanistyczno-architektonicznych, c) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze lub 12,0m w poziomie kalenicy, d) dopuszcza się rozbudowę obiektów przy zachowaniu wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na działce w wysokości 0,6, e) powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem całkowicie zagłębionych, nie przekroczy powierzchni zabudowy. 2) Przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować warunki określone w punktach 1 b-e. 3) Na potrzeby zieleni należy zabezpieczyć minimum 20% powierzchni działki. 4) Na cele lokalizacji samochodów osobowych i gospodarczych należy zabezpieczyć miejsca postojowe stosownie do potrzeb. Dla samochodów osobowych minimalną ilość miejsc określa wskaźnik: a) 1mp/10 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, b) 1mp/40m ² dla funkcji usługowych.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	4.	Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o osiedlowym i ogólnomiejskim zasięgu obsługi.
<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	5.	1) Granice działki budowlanej wyznaczają: a) linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu – orientacyjne i obowiązujące, b) istniejące granice własności przebiegające wewnątrz terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. 2) Dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów na działki budowlane pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych dotyczących warunków technicznych w zakresie zabudowy i zagospodarowania, zapewnienia dojazdu do ulic oznaczonych na rysunku planu oraz zachowania przepisów niniejszej uchwały.

§17

		2PU
		Tereny produkcji i usług komercyjnych –projektowane na terenach niezainwestowanych.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	1) Przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie i przebudowie obiektów należy zachować następujące warunki: a) obiekty należy lokalizować w nawiązaniu do istniejącego układu zabudowy wskazanej do adaptacji na terenie 1PU, w układach równoległych i prostopadłych do tej zabudowy, b) zainwestowanie kubaturowe kształtować z obiektów lub wyodrębnionych architektonicznie brył o wielkości powierzchni zabudowy wynoszącej maksimum –1500m ² , c) maksymalna wysokość obiektów - 12,0m, d) wskaźnik powierzchni zabudowy na działce – maksimum 0,5, e) powierzchnia piwnic i suterenu, za wyjątkiem całkowicie zagłębionych, nie może przekroczyć powierzchni zabudowy. 2) Na potrzeby zieleni należy zabezpieczyć minimum 20% powierzchni działki, w tym połowę dla zieleni wysokiej. 3) Na cele lokalizacji samochodów osobowych i gospodarczych należy zabezpieczyć miejsca postojowe stosownie do potrzeb. Dla samochodów osobowych minimalną ilość miejsc określa wskaźnik: a) 1mp/10 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, b) 1mp/40m ² dla funkcji usługowych.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o osiedlowym i ogólnomiejskim zasięgu obsługi.

<i>Zasady podziału na działki budowlane</i>	4.	1) Minimalna wielkość działki budowlanej - 5000m ² 2) Ustalenia pkt 1 – nie dotyczy działek wydzielanych pod lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej. Działki te należy wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne
---	----	--

§18

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	1RP – 2RP Tereny rolne o przewadze gruntów orných.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. 2) Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz rodzaju użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Przy zmianie układu rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe wskazanym jest przeanalizowanie uregulowania spływu wód powierzchniowych na obszarach położonych między potokami Jeleniak i Złotucha oraz na wschód od potoku Złotucha. 3) Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia śródpolne na warunkach określonych w §32 ust4.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ustala się zakaz realizacji budynków, w tym także budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz budynków i urządzeń związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno spożywczym. 2) Dopuszcza się realizację obiektów gospodarki rybackiej z uwzględnieniem ustaleń punktu 1 w odniesieniu do budynków. 3) Na terenach oznaczonych symbolem 2RP dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej, nie wymagającej zmiany przeznaczenia terenów rolnych.

§19

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	1ZL – 2ZL Tereny zieleni wysokiej i zadrzewień.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	Ustala się utrzymanie i ochronę istniejącego zadrzewienia oraz jego układów kompozycyjnych i gatunkowych. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	Tereny oznaczone symbolem 2ZL dopuszcza się do czasowego wykorzystania na cele zorganizowanej rekreacji i wypoczynku wraz z niezbędnymi obiektami tymczasowymi, z uwzględnieniem ustaleń §33.

§20

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami.</i>	1.	1RZ – 2RZ Tereny rolne – użytki zielone.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz ciągów pieszych i rowerowych. 2) Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Przy zmianie układu rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe wskazanym jest przeanalizowanie uregulowania spływu wód powierzchniowych na obszarach położonych między potokami Jeleniak i Złotucha oraz na wschód od potoku Złotucha . 3) Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia śródpolne na warunkach określonych w §33.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ustala się zakaz realizacji budynków, w tym także budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz budynków i urządzeń związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno.-spożywczym. 2) Dopuszcza się realizację obiektów gospodarki rybackiej z uwzględnieniem ustaleń punktu 1 w odniesieniu do budynków. 3) Na terenach oznaczonych symbolem 2RZ zaleca się wprowadzenie zadrzewień.

§21

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	RL Tereny lasów.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna</i>	2	Tereny lasów - wypoczynku ludności.
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	3	Zasady zagospodarowania dla celów turystycznych i wypoczynku określają przepisy szczególne.

§22

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	W Tereny wód otwartych.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	Na zasadach określonych przez Zarządcę.

§23

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	E; K; G; WZ Tereny urządzeń infrastruktury technicznej – E – elektroenergetyki; K – kanalizacji sanitarnej; G – gazownictwa; WZ – zaopatrzenia w wodę
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	1) Na zasadach określonych przez zarządcę urządzenia. 2) Na terenie WZ zbiorniki wodne należy przykryć ziemią. Przykrycie ukształtować w powiązaniu z naturalną rzeźbą terenu.

§24

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	ZN Tereny zieleni niskiej nieurządzonej.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	2.	Zakazuje się zabudowy i zagospodarowania innymi formami pokrycia terenu, za wyjątkiem służących ochronie przeciwpowodziowej.

§25

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</i>	1.	ZD Tereny ogrodów działkowych.
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i>	2.	1) Na terenie dopuszcza się lokalizację: a) obiektów administracyjno-gospodarczych, służących wyłącznie funkcji podstawowej, o powierzchni zabudowy do 200m ² i wysokości zabudowy maksimum: kondygnacja + poddasze, b) obiektów usługowych, związanych wyłącznie z funkcją podstawową, o powierzchni zabudowy do 200m ² i wysokość zabudowy maksimum: kondygnacja + poddasze, c) placów rekreacyjnych, d) miejsc postojowych dla samochodów użytkowników służących wyłącznie obsłudze funkcji podstawowej.

§26

<i>Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</i>	1.	KG; KS Tereny urządzeń komunikacji: KG – Tereny garaży; KS – Tereny parkingów
		TREŚĆ USTALEŃ:
<i>Funkcja dopuszczalna.</i>	2.	1) Parkingi na terenie KG . 2) Usługi komercyjne na terenie KG – wg ustaleń jak dla terenu 2U . 3) Zieleń niska i wysoka.
<i>Szczególne warunki zagospodarowania terenu.</i>	3.	1) Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących boksów garażowych. 2) Powierzchnie terenu, poza niezbędnymi dla dojazdów i placów manewrowych, należy zagospodarować zielenią.

Rozdział IV

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego i lokalizacji miejsc postojowych.

§27

1. Klasyfikacje, funkcje, przekroje poprzeczne i linie rozgraniczające ulic określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ ulic publicznych tworzą:
 - 1) ulica główna ruchu przyspieszonego – **KGP2/2** – ulica Konstytucji 3-go Maja,
 - 2) ulica główna – **KG2/2** – ulica Wincentego Pola,
 - 3) ulica lokalna – **KL1/2** – fragment ulicy Łącznej i ul. Wiejska,
 - 4) ulice dojazdowe – **KD1/2**.
3. Układ obsługujący ulic uzupełniają:
 - 1) publiczne ciągi pieszo jezdne – **Kpj**,
 - 2) publiczne ciągi piesze – **Kp**,
 - 3) dojazdy – służebności dojazdu.
4. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) ciągów pieszo – jezdnych 3,6m, a w przypadku pełnienia funkcji drogi pożarowej – 4,6m,
 - 2) ciągów pieszych – 2,0m.
5. Minimalną szerokość dojazdów - służebności dojazdu do terenów:
 - 1) mieszkaniowo – usługowych – MU, usługowych – U, terenów produkcyjno – usługowych PU i terenów infrastruktury technicznej, należy ustalać jak dla dróg przeciwpożarowych, określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) o dominującej funkcji mieszkaniowej – M, należy ustalać jak dla dróg dojazdowych (D) jednopasowych lub dwupasowych, określonych w przepisach odrębnych.
6. Skrzyżowanie ulicy **KGP** z ulicami **KG** i **KL** należy realizować jako węzeł częściowo bezkolizyjny.
7. Ulice dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne należy budować i modernizować z zachowaniem zasad ruchu uspokojonego określonych w „Wytycznych projektowania ulic” G.D.D.P. – 1992r.
8. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych i produkcyjnych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
9. Dopuszcza się poszerzenia pasów ulicznych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązującymi i orientacyjnymi, stosownie do uzasadnionych potrzeb, na cele związane z konieczną poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz na cele związane z ochroną zdrowia ludzi.
10. W obrębie linii rozgraniczających ulic należy zachować następujące zasady kształtowania zieleni:
 - 1) przy modernizacji ulic należy dążyć do zachowania istniejącego zagospodarowania zielenią wysoką i do wydzielenia nowych pasów zieleni wg propozycji §28,
 - 2) w ciągach miejsc postojowych wzdłuż ulic klasy **L** i **D** należy wprowadzić grupy zieleni na każde 5 stanowisk postojowych.
11. W obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie obiektów nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu:
 - 1) związanych z obsługą ruchu,
 - 2) kiosków gazetowych, kwiatowych i gier liczbowych nie związanych trwale z terenem o powierzchni użytkowej do ~8m² w powiązaniu z obiektami obsługi ruchu.Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować w oparciu o jednorodne rozwiązania architektoniczne i materiałowe.

12. W styczności z końcowym przystankiem komunikacji miejskiej dopuszcza się lokalizację pawilonu socjalno – sanitarnego dla potrzeb obsługi ruchu.
13. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić ustalenia dotyczące zasad lokalizacji sieci infrastruktury technicznej określone w §31.

§28

1. W granicach działek należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach należy ustalać w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,2 mp/1 mieszkanie,
 - 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) kościoły, sale widowiskowe ⇒ 1m.p./20 miejsc
 - b) biura, urzędy ⇒ 1m.p./60m² p.u.
 - c) obiekty sportowo-rekreacyjne ⇒ 1m.p./10 użytkowników
 - d) oświaty ⇒ 1m.p./10 osób personelu
 - e) przychodnie zdrowia ⇒ 1m.p./100m² p.u.
 - f) biblioteki, kluby ⇒ 1m.p./20 użytkowników;
 - g) obiekty handlowe ⇒ 1m.p./100m² p.u.
 - h) restauracje, kawiarnie ⇒ 1m.p./10 miejsc konsumpcyjnych
 - i) hotele, pensjonaty ⇒ 1m.p./5 łóżek.
3. W bilansie miejsc postojowych, o których mowa w ust.1 i 2 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§29

Zalecane, podstawowe przekroje poprzeczne ulic określają niżej załączone schematy:

SCHEMATY PODSTAWOWYCH PRZEKROJÓW POPRZECZNYCH ULIC

Oznaczenie na rysunkach	Klasa i funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających	Liczba jezdni Liczba pasów ruchu	Szerokość pasa ruchu	Charakterystyczne – podstawowe przekroje ulic w liniach rozgraniczających	Nazwa ulicy																														
1	2	3	4	5	6	7																														
1KW	<ul style="list-style-type: none"> węzeł bezkolizyjny lub częściowo kolizyjny 				Zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno - funkcjonalnymi	Skrzyżowanie ulic: Konstytucji 3-go Maja z ulicą Łączną																														
2KGP	<ul style="list-style-type: none"> ulica główna ruchu przyspieszonego powiązanie rejonów miasta oraz otoczenia prowadzi komunikację zbiorową 	od 52,0m do 59,0m	2 / 2	3,50m	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">16 – 20</td> <td colspan="2">8,0</td> <td colspan="2">9,0</td> <td colspan="2">8,0</td> <td colspan="2">23 – 26</td> </tr> <tr> <td>z</td> <td>d.r. +ch +śr</td> <td>z + r.o.</td> <td>j</td> <td>p.d.</td> <td>j</td> <td>z + r.o.</td> <td>d.r. ch +śr</td> <td>z</td> <td></td> </tr> </table>											16 – 20		8,0		9,0		8,0		23 – 26		z	d.r. +ch +śr	z + r.o.	j	p.d.	j	z + r.o.	d.r. ch +śr	z		Konstytucji 3-go Maja
16 – 20		8,0		9,0		8,0		23 – 26																												
z	d.r. +ch +śr	z + r.o.	j	p.d.	j	z + r.o.	d.r. ch +śr	z																												
3KG	<ul style="list-style-type: none"> ulica główna powiązania rejonów miasta, prowadzi komunikację zbiorową 	od 12,0m do 18,0m	1 / 2	3,50m	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">2,0 – 3,0 ch</td> <td colspan="2">4,5 p.p.</td> <td colspan="2">7,0 j</td> <td colspan="2">3,5 z</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>											2,0 – 3,0 ch		4,5 p.p.		7,0 j		3,5 z				Wincentego Pola										
2,0 – 3,0 ch		4,5 p.p.		7,0 j		3,5 z																														
4KL	<ul style="list-style-type: none"> ulica lokalna obsługa zespołu zabudowy 	od 12,0m do 15,0m	1 / 2	3,00m	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">2,5 – 3,0 ch</td> <td colspan="2">0 – 4,5 p.p.</td> <td colspan="2">6,0 j</td> <td colspan="2">0 – 3,0 z</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>											2,5 – 3,0 ch		0 – 4,5 p.p.		6,0 j		0 – 3,0 z				Łączna – droga do zbiorników										
2,5 – 3,0 ch		0 – 4,5 p.p.		6,0 j		0 – 3,0 z																														

1	2	3	4	5	6						7	
5KL	<ul style="list-style-type: none"> ulica lokalna w strefie ruchu uspokojonego obsługa osiedla przeważa komunikację zbiorową 	od 11,0m do 16,0m		3,00m								<p>część ulicy Wiejskiej - do końcowego przystanku komunikacji miejskiej i wzdłuż nowych terenów 2MU i 4U</p>
		od 6,5m do 13,0m		3,00m								<p>część ulicy Wiejskiej – od przystanku komunikacji zbiorowej do nowych terenów 2MU i 4U</p>
6KD	<ul style="list-style-type: none"> ulica dojazdowa w strefie ruchu uspokojonego obsługa zespołu zabudowy 	20,0m		3,00m								<p>ulica nowoprojektowana - przedłużenie ulicy Bacewicz</p>
7KD	<ul style="list-style-type: none"> ulica dojazdowa w strefie ruchu uspokojonego obsługa zespołów zabudowy 	od 6,5m do 13,0m		3,00m								<p>dojazd do szpitala od ul. Wiejskiej</p>
8KD	<ul style="list-style-type: none"> ulica dojazdowa w strefie ruchu uspokojonego obsługa zabudowy 	od 6,5m do 12,0m		3,00m								<p>ul. Łączna wzdłuż ul. Wincentego Pola</p>
1	2	3	4	5	6						7	

9KD	<ul style="list-style-type: none"> • ulica dojazdowa • w strefie ruchu • w strefie uspokojonego ruchu • obsługa zabudowy 	12,0m		3,00m						Projektowana dla obsługi grupy zabudowy jednorodzinnej
					1,5	1,5	6,0	1,5	1,5	
ch	z	j	z	ch						

OZNACZENIA:

j- jezdnia p.d.- pas rozdzielający z- pas zieleni p.p.- pas postojowy śr- ścieżka rowerowa ch- chodniki d.r.- droga rolnicza r.o.- rów odwadniający

Rozdział V

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§30

1. Ustala się dostawę wody do celów miejskich dla mieszkalnictwa, usług, baz i składów oraz niewodochłonnego przemysłu wyłącznie z miejskiego systemu wodociągowego.
2. Ustala się dostawę energii cieplnej, elektrycznej i gazu z sieci przedsiębiorstw energetycznych.
3. Ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem systemem kanalizacji rozdzielczej i odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych wyłącznie do sieci miejskiej.
4. Na obszarze planu dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozwiązania indywidualne z sieci gazowej i elektroenergetycznej.
5. Dopuszcza się budowę indywidualnych układów zaopatrzenia w wodę wyłącznie na cele awaryjnego zaopatrzenia w wodę.

§31

1. Lokalizację nowych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje lub projekty rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadkach wymuszonych konfiguracją terenu,
 - 2) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic istniejących w przypadkach wymuszonych istniejącym zainwestowaniem.
4. Lokalizację zbiorników zapasowo-wyrównawczych „BAZA” systemu Grabarów oznaczono na rysunku planu symbolem **WZ**.
5. Dopuszcza się lokalizację osiedlowych i ogólnomiejskich urządzeń infrastruktury technicznej jako wolnostojących lub wbudowanych na terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziale III niniejszej uchwały.
6. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaliczonych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać, dla których istnieje wymóg, wynikający z ustawy, sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
7. Na rysunku planu oznaczono granice ograniczonego zagospodarowania inwestycyjnego od gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV.
Dopuszczalne zagospodarowania działek w obrębie w/w granic podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Rozdział VI

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§32

1. Układ i skala zabudowy ul. Wiejskiej podlega ochronie poprzez:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
 - 2) zachowanie skali i charakteru istniejącej zabudowy przy jej modernizacji, przebudowie i rozbudowie, w szczególności wysokości budynków, formy i pokrycia dachów, detalu architektonicznego i tradycyjnych rozwiązań materiałowych,
 - 3) wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rolnej w nawiązaniu do istniejącego układu osadniczego.

2. Przebudowa, modernizacja i rozbudowa obiektów oznaczonych na rysunku planu jako „wskazane do ochrony” wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Stanowiska objęte ochroną archeologiczną określa rysunek planu. Roboty budowlane prowadzone w ich obrębie należy poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział VII

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, kształtowania zieleni, zagospodarowania terenów rolnych i warunki zagospodarowania wynikające z zagrożenia powodziowego

§33

1. W zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikuje się następująco:
 - 1) tereny M zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) tereny M/U zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi,
 - 3) tereny IUP zalicza się do terenów przeznaczonych pod szpitale w miastach i domy opieki.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów. Zasady lokalizacji miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenach zagospodarowanych określa Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Zaleca się wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania rolnego od ulicy Konstytucji 3-go Maja – 2KG2/2. W strefach tych wskazanym jest sukcesywna zmiana gospodarki rolnej w kierunku:
 - 1) ograniczenia upraw wyłącznie do roślin przemysłowych i nasiennych oraz wprowadzenia gospodarki leśnej – w strefie do 50 m od granic jezdni,
 - 2) wykluczenia upraw warzywniczych, lokalizacji ogrodów działkowych i wyłączenia z użytkowania istniejących ogrodów działkowych – w strefie do 100 m od granic jezdni.Ustalenie granic stref i ich zasad zagospodarowania następuje w trybie określonym w przepisach szczególnych.
4. Istniejące lasy, tereny zieleni miejskiej oraz drzewa i krzewy podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów przy rozbudowie lub budowie obiektów budowlanych tylko pod warunkiem przeniesienia drzew i krzewów lub zastąpienia drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami i krzewami.
5. Na terenach nowej zabudowy usługowej należy przeznaczać na cele zieleni powierzchnie określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.
6. W obrębie linii rozgraniczających ulic, w tym ciągów pieszych należy lokalizować zieleń izolacyjną i ozdobną zgodnie z wytycznymi określonymi w §27 i §29
7. Orientacyjny zasięg strefy ochrony dla ujęć wód podziemnych (studni) oznaczono na rysunku planu. Obowiązujący zasięg stref należy ustalić w trybie określonym w przepisach szczególnych. Do czasu ustanowienia obowiązujących stref zagospodarowanie terenu w obrębie orientacyjnej strefy podlega uzgodnieniu z zarządcą studni.
8. Dopuszcza się zmiany układu rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe. Wskazany jest dokonywanie zmian w oparciu o opracowanie specjalistyczne dotyczące uregulowania spływu wód powierzchniowych na obszarach położonych:
 - 1) między potokami Jeleniak i Złotucha,
 - 2) na wschód od potoku Złotucha.
9. Złoże skalenia „Sośnia”, oznaczone na rysunku planu, podlega ochronie na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

10. Na terenach określonych na rysunku planu jako „wskazanych do ochrony w formie użytku ekologicznego” zakazuje się:
 - 1) przekształcenia rzeźby terenu i powierzchni ziemi, z wyłączeniem zamierzeń wynikających z realizacji ustaleń §21,
 - 2) zmiany użytkowania i pokrycia terenu ustalonego na rysunku planu.
11. Na obszarach „Zieleni wewnętrznej wysokiej” określonych na rysunku planu wskazanym jest wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze kompozycyjnym, kształtującym sylwetę zespołów zabudowy szpitala i Zabobrza od strony wglądu z ul. Konstytucji 3 go Maja.
12. Zdegradowane formy pokrycia terenu występujące w granicach planu należy poddać rekultywacji w kierunku ustalonego na rysunku planu użytkowania.

§34

1. Zasady zagospodarowania na terenach zalewowych położonych między rzeką Bóbr a wałem przeciwpowodziowym regulują przepisy szczególne.
2. Przy modernizacji i remoncie istniejących obiektów usytuowanych w granicach obszarów zagrożonych powodzią, oznaczonych na rysunku planu, należy zapewnić wprowadzenie właściwych zabezpieczeń przed wodami powodziowymi.
3. Przy ustaleniu poziomów usytuowania przyziemia nowych budynków lokalizowanych na obszarach zagrożonych powodzią, oznaczonymi na rysunku planu, należy uwzględnić uwarunkowania określone w specjalistycznym opracowaniu wykonanym zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.
4. Celem uzyskania pozwolenia na budowę i akceptacji zgłoszenia modernizacji obiektów na obszarach, o których mowa w pkt. 1 i 2, niezbędne jest uzgodnienie zamierzenia z odpowiednimi organami gospodarki wodnej oraz z właściwym Komitetem Powodziowym.

Rozdział VIII Przepisy końcowe

§35

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§36

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

§37

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§38

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.