UCHWAŁA NR XLIII/321/13
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE

z dnia 22 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 52

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647 z póź. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/146/11 z dnia 15 listopada 2011r. Rady Miejskiej w Lubinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 52**,

uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonego przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXXII/241/12 z 18 grudnia 2012r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwany planem miejscowym Nr 52**, zwany dalej planem.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicy określonej na rysunku planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych,

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wskazuje się, że w granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

2) obszary osuwania się mas ziemnych,

3) obszary przestrzeni publicznych wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin.

3. W granicach planu wskazuje się granicę terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. W granicach planu nie wskazuje się:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 5. 1. **Załącznik nr 1** odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) obowiązujące linie zabudowy,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów,

6) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego,

7) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego,

8) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego,

9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

10) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej,

11) granice stanowisk archeologicznych archiwalnych,

12) granice stanowisk archeologicznych odkrytych po 1945r.,

13) granice obszaru górniczego „Lubin I”

14) granice obszaru górniczego „Małomice I”,

15) granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Ścinawa”,

16) granice udokumentowanego złoża rud miedzi „Lubin – Małomice”,

17) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 316,

18) drzewa o walorach drzew pomnikowych,

19) głaz narzutowy o walorach pomnika przyrody nieożywionej,

20) stanowisko roślin chronionych,

21) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód,

22) granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarzy,

23) istniejące stacje transformatorowe,

24) obiekty dysharmonizujące do przebudowy,

25) ścieżki rowerowe.

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować (przeważać) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym,

7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych,

8) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi o których mowa w pkt.7, obejmujące działalność, która jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

9) **nowo wydzielanych działkach** – należy przez to rozumieć działki, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały,

10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

11) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie określające odległość od linii rozgraniczającej, na której należy usytuować podstawową bryłę budynku (nie dotyczy wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy)

12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość podstawowej bryły budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy),

13) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć pionową wysokość budynku obliczoną według definicji zawartej w przepisach ustawy prawo budowlane,

14) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suteren,

15) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu rzemiosła zgodnie z przepisami odrębnymi,

16) **uciążliwym oddziaływaniu** - należy przez to rozumieć zespół czynników będących skutkiem określonej działalności pogarszającej warunki środowiska i życia mieszkańców poza granicami własności, na której działalność ta jest prowadzona, poprzez obniżenie standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska wywołane emisją substancji i energii (hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych) powyżej obowiązujących norm określonych w przepisach odrębnych,

17) **stacjach paliw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z detaliczną sprzedażą paliw oraz działalnością uzupełniającą obejmującą stacje obsługi pojazdów mechanicznych, usługi handlu detalicznego i gastronomii.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące linii rozgraniczających tereny i przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **E,**
2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD,**
3) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP,**
4) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL,**
5) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ,**
6) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,**
7) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KP,**
8) tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ,**
9) tereny obsługi komunikacji kołowej i parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem **KS,**
10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,**
11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U,**
12) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,**
13) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U,**
14) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U,**
15) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U,**
16) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN,**
17) tereny zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz obiektów produkcyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **UC,P,**
18) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US,**
19) tereny obiektów i urządzeń wodociągowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **W,**
20) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS,**
21) tereny cmentarzy – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC,**
22) tereny ogrodów działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD,**
23) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP.**

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. 1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Ustala się, że wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono linie zabudowy, o których mowa w **ust.1** powinna być sytuowana zgodnie z nimi, z zastrzeżeniem **ust.3**.

3) Ustalenia, których mowa **ust.2** nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) za wyjątkiem terenów, o których mowa w **pkt.2** dopuszcza się realizację ogrodzeń, pod warunkiem:

a) ogrodzenia od strony dróg powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,0 m od poziomu terenu,

c) ogrodzenia należy wykonywać z materiałów tradycyjnych, w tym drewna, metalu, kamienia i cegły,

d) wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,

e) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów o maksymalnej wysokości do 0,6 m,

f) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu,

2) na terenach, oznaczonych symbolami **7.MW,U, 8.MW,U i 9.MW,U** dopuszcza się realizację wyłącznie ogrodzeń wykonywanych dla urządzeń rekreacji i sportu, oraz dla terenu **8MN** o wysokości nie większej niż 1,8m.

§ 11. 1. Umieszczanie wolnostojących reklam oraz reklam emitujących zmienne światło, w tym typu LED i neonów dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P,U, U i UC,P,** z zastrzeżeniem **ust.2 i ust.4**.

2. Realizację reklam, o których mowa w **ust.1** dopuszcza się pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy powierzchni 9,0 m^2.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3,0 m^2, z zastrzeżeniem **ust.4**.

4. Dla terenów położonych w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków tablic reklamowych lub kasetonów wyłącznie w przypadku jeśli reklamowana działalność jest prowadzona jest w tym budynku i wyłącznie na poziomie przyziemia,

2) tablice reklamowe i kasetony nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji,

3) zakazuje się montażu wielko powierzchniowych reklam, tzw. banerów zasłaniających elewacje lub ich części,

4) dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych umieszczanych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji,

5) reklamy winny być ujednolicone, w przypadku funkcjonowania kilku podmiotów, tablice informacyjne jednakowej wielkości należy umieszczać w jednym miejscu,

6) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach (banerów, flag reklamowych tzw. billboardów), w oknach i na oknach (naklejanych na szyby folie, tablice),

7) zakazuje się reklam i szyldów w kolorach podstawowych: czerwonym, zielonym, niebieskim i żółtym, z wyjątkiem tablic administracji publicznej.

5. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w zasięgu ich koron.

6. Zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg oraz tereny działek sąsiednich.

7. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach małej architektury i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

8. Ustalenia **ust. 1-4** nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 12. 1. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem **ust.6 i ust.7**.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się:

1) adaptację istniejącej zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenóworaz zasad określonych w **ust.3**,
2) realizację dachów dwuspadowych i wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych **30° - 50°** lub dachów płaskich, z uwzględnieniem zasad określonych **ust.3 pkt.1**,
3) realizację zabudowy w granicach działek oraz w odległości 1,5 m od nich, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
4) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,
5) lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów typu kiosk handlowy, toaleta publiczna, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenów, pod warunkiem ich nawiązania architektonicznego do obiektów realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenów,
6) lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

3. Na całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz komponowania zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach, geometrii dachów, użytych materiałach wykończeniowych na dachach i elewacjach budynków oraz stosowanym detalu wystroju architektonicznego budynków,
2) nakaz stosowania na dachach budynków tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w tym dachówki i blacho dachówki oraz materiałów wykorzystywanych do pokrycia dachów płaskich oraz pokrycia dachów z elementami wykonanymi ze stali, z uwzględnieniem zasad określonych w **pkt.5**,
3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych i stalowych okładzin elewacyjnych i kamienia, z uwzględnieniem zasad określonych w **pkt.5,**
4) stosowanie innych materiałów niż określone w **pkt.2 i pkt.3** jest możliwe wyłącznie w przypadku materiałów, których zastosowanie pozwoli zachować kompozycję przestrzenną budynków sąsiednich i nie spowoduje powstania dysharmonii przestrzennej zespołu zabudowy ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
5) obowiązującą kolorystykę budynków - stosowanie intensywnych barw podstawowych w wystroju elewacji i dachu budynków dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami **MW,U, P,U, UC,P** oraz **U,** pod warunkiem, że powierzchnia elewacji pokryta tą barwą nie przekroczy 20% ogólnej powierzchni elewacji budynku.

4. Stosowanie okładzin elewacyjnych z paneli syntetycznych typu sidding oraz blachy falistej dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P,U i UC,P.**

5. W przypadku realizacji garaży ustala się nakaz stosowania zasad określonych w **ust.2 pkt.1** oraz **ust.3, ust.7**.

6. Zasad określonych w **ust.1**, **ust.2, ust.3** nie stosuje się w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

7. Dla terenów położonych w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady określone w **§16 ust.3 i ust.6**.

§ 13. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu obiekty dysharmonizujące do przebudowy.

2. Dla obiektów, o których mowa w **ust.1** ustala się:

1) nakaz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z zasadami określonymi dla terenów w ustaleniach szczegółowych,

2) dopuszczenie do czasu podjęcia działań, o których mowa w **pkt.1**, remontów mających na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego,

3) dopuszczenie wyburzenia i odbudowy, przy uwzględnieniu zasad określonych dla terenów w ustaleniach szczegółowych i pod warunkiem nawiązania architektonicznego do obiektów zlokalizowanych w ich sąsiedztwie.

§ 14. 1. Wskazuje się granicę terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UC,P**.

2. Zasady zagospodarowania terenu położonego w granicach, o których mowa w **ust.1** określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **1.UC,P**.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) ustala się nakaz ochrony, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, drzew o walorach drzew pomnikowych, głazu narzutowego o walorach pomnika przyrody nieożywionej oraz stanowiska roślin chronionych, położonych w terenach oznaczonych symbolami **2.ZP, 8.ZP, 13.ZP, 25.MW, 1.ZC** oznaczonych na rysunku planu,

2) ustala się nakaz urządzenia zielenią powierzchni działek niezabudowanych i nieutwardzonych,

3) w celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

4) w celu ochrony powietrza ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub zastosowanie technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska oraz dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,

5) ustala się zasadę zorganizowanego i selektywnego odbioru odpadów, realizowanego pod nadzorem Miasta i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym:

   a) magazynowania odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach, ze wskazaniem na segregację „u źródła”, na własnych działkach, a następnie wywóz sposobem zorganizowanym na składowisko lub do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania,

   b) selektywnego magazynowania odpadów z działalności usługowej i produkcyjnej, w zależności od rodzaju, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach i okresowo odbieranych przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem,

   c) magazynowania odpadów medycznych (w tym odpadów niebezpiecznych) przed poddaniem procesowi unieszkodliwiania, a w przypadku braku takich możliwości przed ich przetransportowaniem do miejsca unieszkodliwiania, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w miejscu ich powstawania lub poza,

   d) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku czasowego magazynowania odpadów,

6) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,

7) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących uciążliwe oddziaływanie, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,

8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:

   a) dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 14.MW, 13.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 21.MW, 22.MW, 23.MW, 24.MW, 25.MW, 26.MW, 27.MW, 28.MW, 29.MW, 30.MW, 31.MW, 32.MW, 33.MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U, 6.MW,U, 7.MW,U, 8.MW,U, 9.MW,U, 10.MW,U, 1.U,MN, 2.U,MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

d) dla terenów oznaczonych symbolami **10.U, 17.U, 18.U, 20.U, 27.U, 28.U, 37.U, 40.U, 41.U, 42.U, 44.U, 47.U, 48.U, 53.U, 55.U, 57.U, 59.U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów oznaczonych symbolami **1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 8.U, 9.U, 11.U, 12.U, 13.U, 14.U, 15.U, 16.U, 19.U, 21.U, 22.U, 23.U, 24.U, 25.U, 26.U, 29.U, 30.U, 31.U, 33.U, 34.U, 35.U, 36.U, 38.U, 39.U, 43.U, 45.U, 46.U, 49.U, 50.U, 51.U, 54.U, 56.U, 58.U, 60.U, 61.U, 62.U, 63.U, 64.U, 65.U, 66.U, 67.U, 70.U, 71.U** jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

f) dla terenów oznaczonych symbolem **1.US, 1.ZD, 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4,ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP, 13.ZP, 14.ZP, 15.ZP, 16.ZP, 17.ZP** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

9) w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w pkt.10, dopuszcza się realizację zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, a w szczególności związanych z funkcjonowaniem dróg oznaczonych symbolami **KDGP**,

10) ekrany akustyczne, o których mowa w pkt.11, należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, przy czym, w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi, dopuszcza się ich realizację na terenach sąsiadujących z drogami, a w szczególności, na terenach oznaczonych symbolami **1.ZD, 1.MN, 1.KS, 4.ZP, 5.ZP, 3.MN,U, 2.U,MN**.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Wskazuje się **granice strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego** pod nr A/997/1-6**,** obejmujące historyczny zespół budowlany - zespół budynków dawnych koszar 4 pułku dragonów w Lubinie, usytuowany w rejonie ulic Armii Krajowej, Składowej, Księcia Ludwika I i Kościuszki, obejmujący budynki określone w **ust.2** oraz tereny niezabudowane w granicach wyznaczonych w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, zgodnych z granicami oznaczonymi na rysunku planu.

2. Wskazuje się **obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego** (nr rejestru A/977/1-6)**,** oznaczone na rysunku planu, wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego budynków dawnych koszar 4 pułku dragonów określonego w **ust.1** :

1) budynek komendantury przy ulicy Kościuszki 9,

2) stajnie I przy ulicy Księcia Ludwika I,

3) stajnie II pry ulicy Armii Krajowej,

4) budynek odwachu, przy ulicy Składowej róg ulicy Łukasiewicza

5) 2 budynki administracyjno – gospodarcze przy ulicy Składowej.

3. Dla terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w **ust.1,** obejmującej zasięg ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, w tym terenów niezabudowanych oraz obiektów, o których mowa w **ust.2** ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym w zakresie:

1) nakazu zachowania bez zmian gabarytów budynków, dyspozycji i dekoracji elewacji,

2) zakazu rozbudowy i nadbudowy budynków zabytkowych,

3) nakazu zachowania wewnętrznej ulicy na osi dziedzińca,

4) zakazu zabudowy dziedzińca, za wyjątkiem parterowych obiektów, niezwiązanych trwale z gruntem,

5) zakazu podejmowania wszelkich prac mogących zmienić układ kompozycyjny i znaczenie w układzie przestrzennym Miasta (jako dominant lub akcentów architektoniczny zespołu oraz przesłonić wgląd na obiekty zabytkowe),

6) nakazu usunięcia lub przebudowy elementów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycje obiektów zabytkowych,

7) nakazu zachowania zasad realizacji reklam określonych w **§ 11 ust.4.**

4. Wskazuje się **granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego,** oznaczone na rysunku planui obejmujące zespół historycznej zabudowy miasta Lubina.

5. Wskazuje się **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,** oznaczone na rysunku planu:

1) kamienica z około 1920, przy ulicy Armii Krajowej 8,

2) kamienica, przy ulicy Armii Krajowej 9,

3) kamienica z około 1920, przy ulicy Armii Krajowej 11,

4) kamienica z około 1910, przy ulicy Armii Krajowej 12,

5) kamienica z około 1910, przy ulicy Armii Krajowej 13,

6) kamienica, przy ulicy Armii Krajowej 15,

7) kamienica, przy ulicy Armii Krajowej 17,

8) kamienica, przy ulicy Bankowej 1,

9) kamienica, przy ulicy Bankowej 3,

10) kamienica, przy ulicy Bankowej 4,

11) kamienica, przy ulicy Bankowej 5,

12) kamienica, przy ulicy Bankowej 7,

13) kamienica, przy ulicy Bankowej 9,

14) kamienica, przy ulicy Bankowej 11,

15) kamienica, przy ulicy Bankowej 12,

16) kamienica, przy ulicy Bankowej 14,

17) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 2,

18) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 2a,

19) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 4,

20) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 6,

21) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 8 (ob. szkoła muzyczna I stopnia),

22) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 10 (ob. Urząd Miejski),

23) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 13,

24) kamienica, przy ulicy Kilińskiego 15,

25) kamienica, przy ulicy Kościuszki 12,

26) kamienica, przy ulicy Kościuszki 14,

27) kamienica, przy ulicy Kościuszki 16,

28) kamienica, przy ulicy Kościuszki 18,

29) kamienica, przy ulicy Kościuszki 20,

30) kamienica, przy ulicy Kościuszki 24,

31) kamienica, przy ulicy Księcia Ludwika I 3,

32) kamienica, przy ulicy Księcia Ludwika I 5,

33) dom mieszkalny z początku XXw przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie 14.

6. Dla terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w **ust.4** oraz obiektów, o których mowa w **ust.5** ustala się:

1) podejmowanie działań inwestycyjnych na obiektach zabytkowych oraz wykonywanie robót ziemnych zmierzających do zmiany użytkowania terenów dopuszcza się pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

2) nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

3) zakaz lokalizacji garaży, pawilonów parterowych wzdłuż pierzei ulic,

4) nakaz zachowania zasad realizacji reklam określonych w **§ 11 ust.4,**

5) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo – usługowej ustala się:

   a) nakaz dostosowania wysokości budynków i kształtu dachu do zabudowy tego typu sprzed 1945r,

   b) nakaz realizacji pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub betonowej, za wyjątkiem, że sytuacji gdy historycznie był to inny materiał,

   c) zakaz stosowania stolarki okiennej jednopłaszczyznowej (bez podziałów) oraz dzielenia okien wąskimi metalowymi listewkami, w tym wpuszczonymi między szyby,

   d) zakaz stosowania okładzin typu siding,

   e) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła, tzw. kolumn,

   f) zakaz stosowania okładzin z „rustykalnych" płytek piaskowcowych na cokołach w przyziemiu budynków oraz tynku mozaikowego,

   g) zakaz realizacji nowej zabudowy w formie dominant przestrzennych przesłaniających istniejące obiekty zabytkowe,

   h) nakaz dostosowana nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej,

   i) nakaz realizacji kalenicy głównej budynków mieszkaniowych i usługowych równolegle do dróg od strony elewacji frontowej, przy czym w przypadku dachów wielospadowych za kalenicę główną należy przyjąć kierunek kalenicy dominujący w bryle budynku

6) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

   a) nakaz ochrony, utrzymania w dobrym stanie technicznym i odtworzenia zniszczonych elementów wystroju architektonicznego,

   b) w przypadku remontu budynków nakaz wykonania nowego pokrycia z dachówki ceramicznej lub betonowej,

   c) nakaz zachowania gabarytu, dekoracji elewacji, gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych, portali, pilastrów, pod- i nadokienników oraz innych elementów, w tym ornamentów roślinnych, wszelkiego rodzaju symboli, scen oraz oryginalną sprzed 1945r. stolarkę okienną i drzwiową, dekoracyjne elementy ślusarsko – kowalskie (kraty, balkony) i inne ozdobne elementy ceramiczne i kamienne,

   d) w przypadku konieczności, z powodu złego stanu technicznego, wymiany stolarki okiennej lub zewnętrznej drzwiowej, pochodzących sprzed 1945r., nowa stolarka winna być wykonana z drewna oraz mieć tą samą, co oryginalna, wielkość, kształt, podziały i wymiary elementów dzielących (słupki, szprosy),

   e) w przypadku podjęcia działań, o których mowa w **lit.d** wszystkie okna w danym obiekcie winny być jednakowe,

   f) elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane, w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych.

   g) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych i w kontrastowych zestawieniach,

   h) zakaz stosowania okładzin „rustykalnych" płytek piaskowcowych na cokołach w przyziemiu budynków oraz tynku mozaikowego,

i) montaż kominów ze stali jest możliwy wyłącznie w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów, za wyjątkiem elewacji frontowej.

7. Wskazuje się **granice strefy „OW" obserwacji archeologicznej,** oznaczone na rysunku planu**.**

8. Dla terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w **ust.7** przed rozpoczęciem wszelkich działań inwestycyjnych i robót ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w zakresie:

1) uzyskania stosownej opinii, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych,

2) uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, pozwolenia na prace archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego w zakresie określonym w opinii, o której mowa w **pkt.1**,

3) podjęcia w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych ratowniczych badań wykopaliskowych.

9. Wskazuje się **granice stanowisk archeologicznych archiwalnych** oraz **stanowisk archeologicznych odkrytych po 1945r.,** oznaczone na rysunku planu:

1) nr 3/3/73-21 AZP – osada ludności kultury łużyckiej,

2) nr 2/2/73-20 AZP - osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich,

3) nr 18/4/73-21 AZP - znalezisko luźne z okresu wczesnego średniowiecza,

4) nr 20/43/73-21 AZP - pradziejowy ślad osadnictwa – osada z XIV – XV wiek,

5) nr 21/44/73-21 AZP - pradziejowy ślad osadnictwa – osada z XIV – XV wiek.

10. Dla terenów położonych w zasięgu stanowisk, o których mowa w **ust.9**, ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w zakresie przeprowadzenia, przed rozpoczęciem robót ziemnych, badań archeologicznych.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Wskazuje się granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych **GZWP – 316,** oznaczone na rysunku.

2. Ustala się, że w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów należy uwzględnić położenie w granicach zbiornika, o którym mowa w **ust.1,** w tym:

1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,

2) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,

3) nakaz utwardzenia terenów określonych w **pkt.2**.

3. Wskazuje się granicę **obszarów górniczych „Lubin I" i „Małomice I"**, oznaczone na rysunku planu.

4. Wskazuje się granicę udokumentowanych **złóż węgla brunatnego „Ścinawa" i rud miedzi „Lubin – Małomice"**, oznaczone na rysunku planu.

5. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w **zasięgu I kategorii terenu górniczego**.

6. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w **zasięgu wpływów dynamicznych II strefy sejsmicznej LGOM** oraz w **zasięgu terenu chronionego** obejmującego miasto Lubin, dla którego wyznaczono filar ochronny.

7. W zasięgu terenów i obszarów, o których mowa w **ust.3, ust.4, ust.5 i ust.6** ustala się:

1) nakaz stosowania zabezpieczeń przed skutkami eksploatacji górniczej, przed przystąpieniem do projektowania obiektów budowlanych lub ich remontów stosownie do prognozowanych wpływów planowanej eksploatacji, które każdorazowo można uzyskać od przedsiębiorcy górniczego,

2) nakaz umożliwienia wykonania uprawnień określonych we właściwych koncesjach,

3) nakaz zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,

4) nakaz zapewnienia ochrony istniejących obiektów budowlanych przed skutkami eksploatacji górniczej.

Rozdział 8.
Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 18. 1. Ustala się możliwość scalania i istniejących działek gruntu, w poszczególnych terenach, na nowo wydzielane działki pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu nowo wydzielanych działek ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (wewnętrznych) do obsługi nowo wydzielanych działek.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.

3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnej szerokości jej frontu, określonej dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Wskazuje się, **granice strefy sanitarnej 50 m** od cmentarza, oznaczone na rysunku planu.

2. W zasięgu strefy, o której mowa w **ust.1** ustala się nakaz obowiązujących dla strefy przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

3. Wskazuje się **granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód** oznaczone na rysunku planu.

4. W zasięgu strefy, o której mowa w **ust.3** ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zakazów i ograniczeń określonych w pozwoleniu wodno – prawnym obowiązującym dla strefy oraz innych zasad określonych w przepisach odrębnych.

5. Na całym obszarze planu, w związku z funkcjonowaniem lotniska Lubin obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin oraz przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się, że obowiązujący układ drogowy do obsługi terenów objętych granicami planu stanowią drogi główne ruchu przyśpieszonego, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, ciągi piesze i ciągi pieszo – jezdne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi główne ruchu przyspieszonego, zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi piesze i pieszo - jezdne, o których mowa w **ust.1** tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w **ust.1** tworzą niepubliczny (prywatny) układ komunikacyjny.

4. Zachowuje się istniejące dojazdy do działek nie oznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 21. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu ograniczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dopuszcza się:

a) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych oraz realizację nowych urządzeń i budowli drogowych,

b) realizację chodników, ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych i ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,

c) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

d) realizację zieleni niskiej i wysokiej,

3. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wskazanych na rysunku planu ścieżek rowerowych.

4. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość:

e) dla dróg o długości do 50,0 m – 6,0 m,

f) dla dróg o długości powyżej 50,0 m – 8,0 m,

5. Dla dróg, o których mowa w **ust.4** bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") ustala się nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,

6. W przypadku realizacji nowych dróg oraz przebudowy istniejących ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

§ 22. 1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele nieruchomości zapewniają na terenach własnych działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników określonych w **ust.2.**

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 dom,

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,

3) usług, w tym handlu detalicznego - 3 m.p./100 m2 powierzchni użytkowej,

4) usług handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 m.p. /1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,

5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - 10 m.p. /1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,

6) usług sportu i rekreacji – 5 m.p./1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 pracowników,

7) obiektów zbiorowego zamieszkania (hoteli, moteli) – 3 m.p./200 m2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./ 5 pracowników.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustala się, że na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, obiekty wodociągowe, sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, obiekty i urządzenia telekomunikacyjne,

2) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,

3) w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń przez tereny inne, niż przeznaczone na potrzeby układu komunikacyjnego,

4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 24. 1. W zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody,

2) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w zakresie wynikającym z potrzeb,

3) dostawa wody odbywać się będzie poprzez indywidualne przyłącza,

4) dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągową należy projektować w układzie zamkniętym, pierścieniowym,

5) niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) należy zapewnić zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

7) dla obiektów i urządzeń wodociągowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,

8) średnice przewodów wodociągowych należy dostosować do potrzeb technicznych rozbudowy sieci, z zachowaniem minimalnych parametrów przewodów wodociągowych – dn 50.

2. W zakresie systemu kanalizacji i odprowadzania wód ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych z wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczanie ich w istniejącej oczyszczalni ścieków,

2) podłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie poprzez realizację przyłączy kanalizacyjnych,

3) odprowadzanie wód opadowych odbywać się będzie:

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych dróg wewnętrznych, parkingów gruntowych oraz nieutwardzonych części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki, przy czym ilość odprowadzanych wód nie może przekroczyć chłonności gruntu, z zastrzeżeniem **lit.b**,

b) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora, o których mowa w **lit.a**,

c) z dróg publicznych, terenów usługowych, terenów produkcyjnych, składowo – magazynowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 placów i parkingów o powierzchni utwardzonej, oraz utwardzonych części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,

4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,

5) dla obiektów i urządzeń kanalizacyjnych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,

6) średnice przewodów kanalizacyjnych należy dostosować do potrzeb technicznych rozbudowy sieci, z zachowaniem minimalnych parametrów przewodów:

a) kanalizacji deszczowej – dn 200

b) kanalizacji sanitarnej – dn 150.

3. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące, wskazane na rysunku planu oraz projektowane stacje transformatorowe SN/nn,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów,

3) dopuszcza się stosowanie zarówno linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym i stacji w wykonaniu wnętrzowym oraz linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym,

4) projektowane i przebudowywane linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, ze względów technologicznych dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii,

5) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów,

6) dla obiektów i urządzeń elektroenergetycznych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie systemu gazowego ustala się:

1) zakłada się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia,

2) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,

3) obowiązuje zasada prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

4) dla gazociągów i urządzeń gazowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,

5) średnice przewodów gazowych należy dostosować do potrzeb technicznych rozbudowy sieci, z zachowaniem minimalnych parametrów przewodów gazowych dn 25,

5. W zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie, z uwzględnieniem zasad określonych w **§ 15 pkt.5.**

6. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

1) dostawa ciepła do istniejących i projektowane budynków odbywać się będzie:

a) ze źródeł indywidualnych w oparciu o paliwa i technologie określone w **§ 15 pkt.4**,

b) z miejskiej sieci ciepłowniczej, przy czym zakłada się jej sukcesywną rozbudowę.

2) dla przewodów ciepłowniczych i urządzeń ciepłowniczych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,

3) średnice przewodów ciepłowniczych należy dostosować do potrzeb technicznych rozbudowy sieci, z zachowaniem minimalnych parametrów przewodów ciepłowniczych dn 40.

7. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

1) zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć,

2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

8. W zakresie systemu melioracji wodnych ustala się:

1) nakaz umożliwienia dostępu do cieków wodnych, rowów i kanałów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację,

2) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 od górnej krawędzi skarp cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**.

3) ustala się zakaz grodzenia i sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 od rzeki Zimnicy i 3,0 m od pozostałych cieków wodnych, licząc od górnej krawędzi skarpy cieków wodnych,

4) dopuszcza się prowadzenie remontów, rozbudowy i budowy urządzeń melioracyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb, w tym warunków geologiczno - wodnych.

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25. 1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania terenów.

2. Na obszarach planu miejscowego, jako tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

Rozdział 13.
Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26. Ustala się wielkość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647 z póź. zm.), na **30%** dla wszystkich terenów objętych granicami planu.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.E, 2.E, 3.E, 4.E, 5.E, 6.E, 7.E, 8.E, 9.E, 10.E** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji obiektów i urządzeń systemu elektroenergetycznego, w tym stacji trafo,
2) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **9.E** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6**
3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **2.E, 3.E, 9.E** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,
2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**
3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) obiekty i urządzenia wodociągowe.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji obiektów i urządzeń systemu wodociągowego, w tym stacji uzdatniania wody.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§ 12 ust.2 pkt. 4, 5, 6,**

3) garaże nadziemne i budynki gospodarcze w formie wolnostojącej, połączone z budynkami mieszkaniowymi, garaże wbudowane w budynki mieszkaniowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich,

2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkaniowego,

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **2.MN, 4.MN, 5.MN** znajdują się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

4) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania),

5) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) gospodarczej i garaży nadziemnych - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,6,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,2,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych:

a) **12 m** w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej,

b) **9 m** w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,

c) **7 m** w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej**,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) **500 m²** w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej**,**

b) **350 m²** w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,

c) **250 m²** w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż

a) **16 m** w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej,

b) **12 m** w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,

c) **7 m** w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§ 12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) garaże wbudowane w budynki mieszkaniowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich,

2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkaniowego,

3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania ipracy twórczej,

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

5) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne)**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,9,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,3,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych - **14 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **25%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **300 m²,**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **7 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§ 12 ust.2 pkt.4, 5, 6**

3) garaże nadziemne i budynki gospodarcze w formie wolnostojącej, połączone z budynkami mieszkaniowymi, garaże wbudowane w budynki mieszkaniowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) ustala się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych w formie wolnostojącej oraz w formie budynków usługowych połączonych z budynkami mieszkaniowymi,

3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkaniowego,

4) dopuszcza się przeznaczanie na cele usługowe części budynków mieszkaniowych, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

5) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i usługowej - **15,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) gospodarczej i garaży nadziemnych - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,7,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,3,**

12) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych – **12 m,**

13) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m^2,**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **18 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 6.MN,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,
2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§ 12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**
3) garaże nadziemne i budynki gospodarcze w formie wolnostojącej, połączone z budynkami mieszkaniowymi, garaże wbudowane w budynki mieszkaniowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,
2) ustala się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych w formie wolnostojącej oraz w formie budynków usługowych połączonych z budynkami mieszkaniowymi,
3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkaniowego,
4) dopuszcza się przeznaczanie na cele usługowe części budynków mieszkaniowych, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
5) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,
6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej i usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**
   b) gospodarczej i garaży nadziemnych - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**
8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,
9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,
10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,5,**
11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,3,**
12) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych – **12 m,**
13) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **40%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2,**
2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **18 m,**
3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§ 12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) garaże wbudowane w budynki mieszkaniowe lub usługowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) ustala się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych w formie szeregowej,

3) dopuszcza się lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku usługowego z częścią mieszkaniową, jednego budynku usługowego bez części mieszkaniowej lub jednego budynku mieszkaniowego,

4) dopuszcza się przeznaczanie na cele usługowe części budynków mieszkaniowych, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

5) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

7) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

9) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,6,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,4,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych – **12 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **200 m^2,**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **12 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 7.MW, 8.MW, 10.MW, 12.MW, 13.MW, 15.MW, 16.MW, 19.MW, 21.MW, 22.MW, 23.MW, 25.MW, 28.MW, 31.MW** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) zachowanie istniejących garaży nadziemnych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej,

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i realizowanej na działkach budowlanych łącznie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

3) wskazuje się, że na terenie oznaczonym symbolem **16.MW** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **19.MW, 21.MW, 22.MW, 23.MW, 25.MW, 28.MW** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **7.MW, 8.MW, 10.MW, 12.MW, 13.MW, 15.MW, 16.MW, 19.MW, 21.MW, 22.MW, 23.MW, 25.MW, 28.MW, 31.MW** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8**

6) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **16.MW** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

7) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

8) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

9) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - **16,0 m (maksymalnie 5 kondygnacje nadziemne),**

b) usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

11) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

13) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

14) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

15) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkaniowych **- 50 m**,

b) usługowych **- 15 m**,

16) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MW, 9.MW, 11.MW, 30.MW, 32.MW** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej,

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i realizowanej na działkach budowlanych łącznie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **30.MW** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

7) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - **35,0 m (maksymalnie 11 kondygnacji nadziemnych),**

b) usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

9) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **4,0,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,5,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkaniowych **- 50 m**,

b) usługowych **- 15 m**,

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14.MW, 33.MW** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej,

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i realizowanej na działkach budowlanych łącznie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **14.MW** znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

5) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) usługowej - **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

12) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkaniowych **- 30 m**,

b) usługowych **- 15 m**,

13) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **40%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17.MW, 18.MW, 20.MW, 24.MW, 26.MW, 27.MW, 29.MW** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych realizowanych w 1 kondygnacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) zachowanie istniejących garaży nadziemnych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej,

2) wskazuje się, że na terenach znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

3) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

7) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych,

8) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

10) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,8 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

13) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

14) ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejących budynkach zabytkowych oraz dostosowanie układu połaci dachowych na budynkach nowo realizowanych do układu połaci dachowych budynków zabytkowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie**,**

15) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych **- 20 m,**

16) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **40%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **700 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW,U, 2.MW,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych realizowanych w 1 kondygnacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **15,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych **- 25 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną **- 10%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych **- 500 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **15 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U, 10.MW,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych realizowanych w 1 kondygnacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) wskazuje się, że na terenach znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

3) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **3.MW,U** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

6) dopuszcza się zmianę funkcji budynków mieszkaniowych na usługowe,

7) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

8) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

9) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

11) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,8 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

13) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

14) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

15) ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejących budynkach zabytkowych oraz dostosowanie układu połaci dachowych na budynkach noworealizowanych do układu połaci dachowych budynków zabytkowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie**,**

16) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych **- 15 m,**

17) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **400 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **15 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MW,U, 9.MW,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych realizowanych w 1 kondygnacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

3) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych **- 25 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **20%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **700 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **18 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MW,U, 8.MW,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) usługi w formie lokali usługowych realizowanych w 1 kondygnacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich i zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki

społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

3) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **18,0 m (maksymalnie 5 kondygnacje nadziemne),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **3,0,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych i usługowych **- 45 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **20%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **700 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **18 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 19.
Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne, obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej realizowanych na wyodrębnionych działkach lub w połączeniu na jednej działce,

2) dopuszcza się realizację usług z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki (w tym ośrodków badawczo – rozwojowych), inkubatorów nowych technologii, edukacji, ochrony zdrowia,sportu i rekreacji, gastronomii, zbiorowego zamieszkania, baz transportowych i spedycyjnych, usług obsługi komunikacji (w tym warsztaty naprawcze i stacje paliw), wystawienniczych oraz usług rzemieślniczych,

3) na terenie oznaczonym symbolem 5.P,U dopuszcza się realizację punktu zbierania odpadów komunalnych,

4) dopuszcza realizacji usług uciążliwych,

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

6) ustala się maksymalną wysokość:

a) obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej - **16,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**,

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%**,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **2,0,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,2,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej obiektów produkcyjnych, magazynów i budynków usługowych **- 100 m,**

12) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki **- 10%.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek **- 800 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne, obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej realizowanych na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,

2) dopuszcza się realizację usług z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki (w tym ośrodków badawczo – rozwojowych), inkubatorów nowych technologii, edukacji, ochrony zdrowia,sportu i rekreacji, gastronomii, zbiorowego zamieszkania, baz transportowych i spedycyjnych, usług obsługi komunikacji (w tym warsztaty naprawcze i stacje paliw), wystawienniczych oraz usług rzemieślniczych,

3) na terenie oznaczonym symbolem 5.P,U dopuszcza się realizację punktu zbierania odpadów komunalnych,

4) dopuszcza realizacji usług uciążliwych,

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

6) ustala się maksymalną wysokość:

a) obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej **- 16,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**,

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **2,0,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,35,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej obiektów produkcyjnych, magazynów i budynków usługowych **- 100 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 20.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U, 29.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, kultury, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii i ochrony zdrowia,

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej zabudowie usługowej i realizowanej na działkach budowlanych łącznie z zabudową usługową,

3) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej **- 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych i mieszkaniowych jednorodzinnych **- 20 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **500 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **18 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.U, 3.U, 22.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

4) ustala się maksymalną wysokość:

a) zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

5) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

8) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

10) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną **- 20%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych **- 400 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **12 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.U, 67.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej związanej z funkcjonowaniem stacji paliw,

2) dopuszcza się realizację usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **67.U** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

5) ustala się maksymalną wysokość:

a) zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **15%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **400 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **12 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24.**

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego) oraz sportu i rekreacji, z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

5) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,8,**

8) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 30 m,**

10) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **15%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.U, 7.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) tereny obsługi komunikacji kołowej i parkingów,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) zachowanie istniejącej w terenie oznaczonym symbolem **7.U** zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy i nadbudowy,

4) obiekty niezbędne do funkcjonowania dworca autobusowego, w tym związane z zapleczem technicznym dworca.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, oraz usług rzemieślniczych,

2) dopuszcza się realizację usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że na terenie oznaczonym symbolem **7.U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1500 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.U, 9.U, 11.U, 16.U, 19.U, 21.U, 23.U, 24.U, 25.U, 32.U, 54.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), usług rzemieślniczych oraz na terenie oznaczonym symbolem **32.U** stację kontroli pojazdów, z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **32.U**,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **32.U** znajduje się w granicach strefy „A"ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

4) wskazuje się, że w terenie oznaczonym symbolem **32.U** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

5) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **8.U, 9.U, 11.U, 16.U, 19.U, 32.U, 54.U** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

12) na terenie oznaczonym symbolem **32.U** ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejącym budynku zabytkowym oraz dostosowanie układu połaci dachowych na budynkach nowo realizowanych do układu połaci dachowych budynków zabytkowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie,

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 15 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **400 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **15 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.U, 17.U, 18.U, 27.U, 55.U, 57.U, 59.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, nauki, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, kultury oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **59.U** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **10.U, 17.U, 18.U, 55.U, 57.U, 59.U** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,6,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 50 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **30 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.U, 15.U, 45.U, 46.U, 50.U, 51.U, 58.U, 60.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne i miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, garaże oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) zachowanie istniejących garaży nadziemnych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, oświaty, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że na terenach oznaczonych symbolami **45.U, 46.U** znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **15.U, 45.U, 46.U, 60.U** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

12) ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejących budynkach zabytkowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **45.U, 46.U** oraz dostosowanie układu połaci dachowych na budynkach nowo realizowanych do układu połaci dachowych budynków zabytkowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie,

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 40 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.U, 14.U, 26.U, 31.U, 33.U, 34.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe, lokalizowane powyżej 1 kondygnacji budynków usługowych,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **31.U, 33.U, 34.U** znajdują się w granicach strefy „A”ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

4) wskazuje się, że w terenach oznaczonych symbolami **31.U, 33.U, 34.U** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

5) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **13.U, 14.U** znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

6) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

7) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **13.U, 14.U** znajdują się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

8) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

10) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%**, powierzchni działki budowlanej,

12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

13) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

14) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 25 m,**

15) na terenach oznaczonych symbolami **31.U, 33.U, 34.U** ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejących budynkach zabytkowych oraz dostosowanie układu połaci dachowych na budynkach nowo realizowanych do układu połaci dachowych budynków zabytkowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie,

16) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **20%** powierzchni działki budowlanej**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20.U, 28.U, 37.U, 42.U, 53.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, nauki, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, kultury oraz sportu i rekreacji, z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **37.U** znajduje się w granicach strefy „A"ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

4) wskazuje się, że w terenie oznaczonym symbolem **37.U** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

5) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **42.U** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

6) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **20.U, 37.U, 42.U** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

7) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

9) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,6,**

13) na terenie oznaczonym symbolem **37.U** ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejącym budynku zabytkowym**,**

14) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 100 m,**

15) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **30 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, nauki, kultury, gastronomii, sportu i rekreacji oraz turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

5) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

8) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 60 m,**

10) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **30 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **35.U, 36.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej, z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej oraz usług wystawienniczych, w tym hal wystawienniczo - handlowych, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

2) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach **strefy „A”** ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

3) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

5) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele targowiska miejskiego, pod warunkiem zastosowania dla całych terenów spójnych form architektonicznych lokalizowanych boksów i kiosków handlowo - usługowych, nawiązujących do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

6) na terenie oznaczonym symbolem **35.U** dopuszcza się realizację zabudowy usługowej związanej z handlem hurtowym,

7) zakazuje się realizacji garaży nadziemnych i budynków gospodarczych,

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej oraz hal wystawienniczo - handlowych - **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

b) boksów i pawilonów handlowych realizowanych w ramach targowiska miejskiego - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

9) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,3 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,7,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,1,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

14) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej hal wystawienniczo - handlowych **- 40 m,**

15) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) w przypadku realizacji zabudowy usługowej - **1000 m²**,

b) w przypadku realizacji boksów i pawilonów handlowo - usługowych w ramach targowiska miejskiego - **50 m²**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:

a) w przypadku realizacji zabudowy usługowej – **20 m,**

b) w przypadku realizacji boksów i pawilonów handlowo - usługowych w ramach targowiska miejskiego – **5 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w przypadku parkingów realizowanych na terenie ustala się nakaz dzielenia powierzchni parkingowej (co 10 miejsc parkingowych) elementami małej architektury lub komponowanymi zespołami zieleni urządzonej,

2) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **38.U, 61.U, 62.U, 63.U, 64.U, 66.U, 70.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego) oraz usług rzemieślniczych, z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **38.U** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **38.U** znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **15%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **18 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39.U, 65.U, 68.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego) oraz usług rzemieślniczych, z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren że teren oznaczony symbolem **39.U** znajduje się w granicach **strefy „A”** ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

4) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **39.U** znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.6,**

5) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **39.U** znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **68.U** znajdują się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

7) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **15,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),**

9) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 25 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **20%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **40.U, 44.U, 47.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, oświaty, kultury oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego),

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że na terenach oznaczonych symbolami **44.U i 47.U** znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:

a) **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne)** dlaterenów oznaczonych symbolami **40.U, 47.U,**

b) **13,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne)** dla terenu oznaczonego symbolem **44.U,**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

12) na terenach oznaczonych symbolami **44.U, 47.U** ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejących budynkach zabytkowych**,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 60 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

2) zachowanie istniejących lokali mieszkaniowych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, oświaty, kultury oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego),

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 60 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24.**

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **43.U, 56.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług działalnościbiurowej i administracyjnej, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, oświaty, kultury oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że na terenie oznaczonym symbolem **43.U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,6,**

12) na terenie oznaczonym symbolem **43.U** ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejącym budynku zabytkowym**,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 25 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 61. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług finansowych, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej oraz turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego),

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że na terenie znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,8,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **1,0,**

12) ustala się nakaz zachowania historycznego układu połaci dachowych na istniejącym budynku zabytkowym**,**

13) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 60 m,**

14) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **25 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24.**

§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne i miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, garaże oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) zachowanie istniejących garaży nadziemnych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, finansowych, gastronomii, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego), z wydzielonymi lokalami mieszkaniowymi lub bez nich,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,8,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 40 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **800 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **20 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **52.U, 69.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego gastronomii, obsługi komunikacji (w tym warsztaty naprawcze i stacje paliw) oraz usług rzemieślniczych,

2) dopuszcza się realizację usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **69.U** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

5) ustala się maksymalną wysokość:

a) zabudowy usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,0,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **15%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **400 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **12 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 64. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **71.U** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i gastronomii,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

7) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,3 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,8,**

10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,4,**

11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych **- 20 m,**

12) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych **- 60 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **10 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 21.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U,MN, 2.U,MN** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) budynki gospodarcze i garaże, w formie wolnostojącej, połączone z budynkami mieszkaniowymi i usługowymi lub w przypadku garaży, wbudowane w budynki mieszkaniowe i usługowe.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami usługowymi lub bez nich, oddzielnie na wyodrębnionych działkach lub w połączeniu na jednej działce,

2) ustala się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych w formie wolnostojącej, budynków usługowych połączonych z budynkami mieszkaniowymi,

3) dopuszcza się realizację usług z zakresu usług detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych i usług obsługi komunikacji (w tym warsztatów naprawczych i stacji paliw),

4) dopuszcza się realizację usług uciążliwych,

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej i mieszkaniowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) gospodarczej i garaży nadziemnych - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,0 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,2,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,7,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych i mieszkaniowych – **15 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **10%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **600 m^2,**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **15 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0**.**

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 22.
Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obiektów produkcyjnych.

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UC,P** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obiekty produkcyjne.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa, składy i magazyny,

2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne i wielopoziomowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 i obiektów produkcyjnych realizowanych na wyodrębnionych działkach,

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki (w tym ośrodków badawczo – rozwojowych), inkubatorów nowych technologii, edukacji, ochrony zdrowia,sportu i rekreacji, gastronomii, zbiorowego zamieszkania, baz transportowych i spedycyjnych, usług obsługi komunikacji (w tym warsztaty naprawcze i stacje paliw), wystawienniczych, usług rzemieślniczych oraz składów i magazynów, towarzyszących obiektom handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i obiektom produkcyjnym realizowanych na działkach budowlanych łącznie z tymi obiektami lub na oddzielnie wyodrębnionych działkach budowlanych,

3) dopuszcza się realizację usług uciążliwych,

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

5) ustala się maksymalną wysokość:

a) obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej - **22,0 m (maksymalnie 6 kondygnacje nadziemne),**

b) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

6) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **80%** powierzchni działki budowlanej,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **4,0,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,1,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej obiektów produkcyjnych, magazynów i budynków usługowych **- 100 m,**

11) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **5%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **2000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **30 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 23.
Ustalenia szczegółowe dla terenów usług sportu i rekreacji.

§ 67. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zabudowa usług sportu i rekreacji.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa,

2) lokale usługowe wbudowane w obiekty sportu i rekreacji,

3) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym podziemne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, garaże nadziemne oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się realizację zabudowy usług sportu i rekreacji,

2) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

3) wskazuje się, że teren znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu, w tym obiektów administracyjno - socjalnych,

5) dopuszcza się realizację usług z zakresu usług gastronomii i kultury w formie zabudowy usługowej realizowanej na działkach budowlanych łącznie z obiektami sportu i rekreacji oraz lokali usługowych wbudowanych w obiekty sportu i rekreacji,

6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej - **12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),**

b) obiektów administracyjno – socjalnych **– 8 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

c) garaży nadziemnych – **6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

8) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,1,**

12) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych **- 50 m,**

b) budynków administracyjno - socjalnych **- 12 m,**

13) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **30%** powierzchni działki budowlanej.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **2000 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż – **30 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 24.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wód powierzchniowych.

§ 68. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) wody powierzchniowe.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) obiekty małej architektury,

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się ochronę wód wraz z obudowa biologiczną,

2) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką wodną lub melioracjami,

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **3.WS** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**

4) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **95%** powierzchni terenów.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 25.
Ustalenia szczegółowe dla terenów cmentarzy.

§ 69. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZC, 2.ZC** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny cmentarzy.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji i funkcjonowania cmentarzy, w tym budynków administracyjnych i kaplic, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży,

2) ustala się obowiązek utrzymywania cmentarzy jako terenów o założeniu parkowym,

3) ustala się maksymalną wysokość:

a) kaplic - **15,0 m,**

b) obiektów administracyjnych **– 8 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**

2) maksymalna wysokość posadzki parteru – **1,5 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **10%** powierzchni terenów,

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **1,5,**

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,1,**

6) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

a) kaplic **- 25 m,**

b) budynków administracyjnych **- 12 m,**

4) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **80%** powierzchni terenów.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 26.
Ustalenia szczegółowe dla terenów ogrodów działkowych.

§ 70. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZD** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) ogrody działkowe.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) altany działkowe,

2) ciągi pieszo – jezdne i piesze, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6.**

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) wskazuje się, że teren znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10,**

2) maksymalna wysokość altan - 4m przy dachach płaskich i 5m przy dachach skośnych,

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **10%** powierzchni terenu,

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,1,**

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,01,**

6) ustala się minimalna powierzchnię biologicznie czynną - **80%** powierzchni terenu**.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki przeznaczonej na realizację ogrodu działkowego – **300m²**

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki przeznaczonej na realizację ogrodu działkowego ma być nie mniejszy niż – **10 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek przeznaczonych na realizację ogrodu działkowego w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 27.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej.

§ 71. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4,ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP, 13.ZP, 14.ZP, 15.ZP, 16.ZP, 17.ZP** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) zieleń urządzona.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zabudowa usługowa,

2) ciągi pieszo – jezdne i piesze, ścieżki rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

3) na terenach oznaczonych symbolami **1.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 13.P, 14.ZP, 15.ZP** obiekty i urządzenia rekreacyjne - place zabaw, zespoły boisk dla gier małych (siatkówka, koszykówka, tenis, piłka ręczna, badminton), ogrody zimowe, altany, pergole,

4) na terenach oznaczonych symbolami **2.ZP, 3.ZP, 13.ZP** zabudowa usługowa,

5) na terenie oznaczonym symbolem **13.ZP** obiekty i urządzenia, w tym budynki administracyjno – gospodarcze, niezbędne do realizacji i funkcjonowania ogrodu zoologicznego, w tym ptaszarni,

6) na terenie oznaczonym symbolem **17.ZP** parkingi,

7) parkingi podziemne, pod warunkiem, że powierzchnia dachu zostanie przeznaczona na cele zieleni urządzonej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nakaz urządzenia terenów zielenią,

2) na terenach oznaczonych symbolami **2.ZP, 3.ZP, 13.ZP** dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury, realizowanej łącznie z zespołami zieleni urządzonej,

3) w przypadku realizacji parkingów na terenie oznaczonym symbolem **17.ZP** ustala się nakaz dzielenia powierzchni parkingowej (co 10 miejsc parkingowych) komponowanymi zespołami zieleni urządzonej o szerokości min. 8 m,

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **7.ZP, 10.ZP** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **14.ZP, 15.ZP** znajdują się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**

6) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

7) za wyjątkiem obiektów określonych **w ust.3 pkt.5** zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

8) zakazuje się realizacji garaży nadziemnych,

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, budynków administracyjno - gospodarczych **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**

10) maksymalna wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,

11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **20%** powierzchni terenów,

12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,4,**

13) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,01,**

14) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych i administracyjno - gospodarczych **- 20 m,**

15) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

a) **70%** powierzchni terenówoznaczonych symbolami **1.ZP, 4,ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP, 14.ZP, 15.ZP, 16.ZP,**

b) **60%** powierzchni terenów oznaczonych symbolami **2.ZP, 3,ZP, 13.ZP,**

c) **50%** powierzchni terenu oznaczonego symbolem **17.ZP**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek **- 1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 28.
Ustalenia szczegółowe dla systemu komunikacji.

§ 72. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KS, 2.KS, 3.KS, 6.KS, 7.KS, 8.KS, 9.KS, 13.KS, 16.KS, 20.KS, 23.KS** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny obsługi komunikacji kołowej i parkingów.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

2) obiekty administracyjno – socjalne,

3) garaże nadziemne.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nakaz przeznaczenie terenów na cele parkingów i zespołów garażowych,

2) realizację nowych garaży nadziemnych dopuszcza się pod warunkiem zastosowania spójnych form architektonicznych dla zespołów garaży w poszczególnych terenach,

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **13.KS, 23.KS** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **13.KS, 16.KS, 20.KS, 23.KS** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.8,**

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,

6) ustala się maksymalną wysokość garaży i budynków administracyjno - socjalnych - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **90%** powierzchni terenów,

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,9,**

9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,01,**

10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej garażu nadziemnego **- 5 m.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 73. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.KS, 5.KS, 10.KS, 11.KS, 12.KS, 14.KS, 15.KS, 17.KS, 18.KS, 19.KS, 21.KS, 22.KS, 24.KS, 25.KS, 26.KS, 27.KS, 28.KS, 29.KS, 30.KS, 31.KS** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny obsługi komunikacji kołowej i parkingów.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4, 5, 6,**

2) obiekty administracyjno - socjalne.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się przeznaczenie terenów na cele zespołów parkingów, w tym podziemnych,

2) na terenach oznaczonych symbolami **26.KS, 27.KS, 29.KS** dopuszcza się realizację parkingów nadziemnych wielopoziomowych,

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **14.KS, 15.KS, 31.KS** znajdują się w granicach strefy„A"ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **17.KS, 18.KS, 24.KS, 25.KS** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

5) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **5.KS, 10.KS, 14.KS, 15.KS, 17.KS, 18.KS, 19.KS, 21.KS, 22.KS, 24.KS, 25.KS, 31.KS** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

6) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów,

7) dopuszcza się realizację obiektów administracyjno – socjalnych,

8) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

9) ustala się maksymalną wysokość:

a) parkingów nadziemnych, wielopoziomowych - **16,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),**

b) budynków administracyjno - socjalnych - **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**

10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **90%** powierzchni terenów,

11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **3,5,**

12) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,01.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 74. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDGP, 2.KDGP** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KDGP –** 40 – 70 m

b) **2.KDGP –** 23 – 45 m, na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi**,**

2) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **1.KDGP** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10.**

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci, zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 75. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt. 4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KDZ –** 17 – 38 m,

b) **2.KDZ –** 20 – 81 m,

c) **3.KDZ –** 23 – 104 m,

2) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **2.KDZ** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

3) wskazuje się, że tereny znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **1.KDZ** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24,**

2) do czasu realizacji Zachodniej Obwodnicy Lubina należy utrzymać klasę drogi głównej – G1/2 dla drogi oznaczonej symbolem **2.KDZ**.

§ 76. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KDL –** 24 m,

b) **2.KDL –** 26 – 40 m,

c) **3.KDL –** 15 – 38 m,

d) **4.KDL –** 16 – 25 m,

e) **5.KDL –** 16 – 24 m,

f) **6.KDL –** 16 – 20 m,

g) **7.KDL –** 21 – 25 m,

h) **8.KDL –** 13 – 20 m,

i) **9.KDL –** 20 - 22 m,

2) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **5.KDL, 6.KDL, 9.KDL** znajdują się w zasięgu stanowisk archeologicznych, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 77. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KDD –** 6 - 22 m,

b) **2.KDD –** 8 – 14 m,

c) **3.KDD –** 20 m,

d) **4.KDD –** 11 – 15 m,

e) **5.KDD –** 10 – 24 m,

f) **6.KDD –** 8 – 22 m,

g) **7.KDD –** 12 – 13 m,

h) **8.KDD –** 12 – 22 m,

i) **9.KDD –** 8 - 26 m,

j) **10.KDD –** 14 - 21 m,

k) **11.KDD –** 9 – 10 m,

l) **12.KDD –** 12 - 28 m ,

m) **13.KDD –** 6 - 12 m ,

n) **14.KDD –** 14 - 20 m,

o) **15.KDD –** 13 m,

p) **16.KDD –** 13 m,

q) **17.KDD –** 10 m,

r) **18.KDD –** 14 - 16 m,

s) **19.KDD –** 10 - 37 m,

t) **20.KDD –** 10 - 16 m,

u) **21.KDD –** 15 - 17 m,

v) **22.KDD –** 17- 35 m,

w) **23.KDD** – 9 m,

x) **24.KDD** – 7 – 14 m,

y) **25.KDD** – 6 – 16 m,

2) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **9.KDD, 23.KDD** znajdują się w granicach strefy„A"ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **9.KDD, 10.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD. 23.KDD** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **4.KDD, 5.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 23.KDD, 24.KDD** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **2.KDD** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m^2**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 78. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny dróg wewnętrznych.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) chodniki, zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KDW –** 5 - 14 m,

b) **2.KDW –** 5 – 6 m,

c) **3.KDW –** 5 - 16 m,

d) **4.KDW –** 4 – 9 m,

e) **5.KDW –** 8 – 14 m,

f) **6.KDW –** 5 – 12,5 m,

g) **7.KDW –** 4 - 12 m,

h) **8.KDW –** 5 - 13 m,

i) **9.KDW –** 8 – 15 m,

j) **10.KDW –** 3 - 22 m ,

k) **11.KDW –** 6 m ,

l) **12.KDW –** 7 m,

m) **13.KDW –** 6 - 11 m,

n) **14.KDW –** 4 m,

o) **15.KDW** – 9 m,

p) **16.KDW** – 9 m.

2) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **15.KDW** znajduje się w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego**,** w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§16 ust.3,**

3) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 16.KDW** znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

4) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 15.KDW, 16.KDW** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8,**

5) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **1.KDW** znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.10**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek **- 1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 79. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KPJ, 2.KPJ** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny ciągów pieszo - jezdnych.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zieleń urządzona, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KPJ** - 20 – 25 m,

b) **2.KPJ** – 8 m,

2) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **1.KPJ** znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.6,**

3) wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **1.KPJ** znajduje się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

§ 80. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KP, 2.KP, 3.KP, 4.KP, 5.KP, 6.KP, 7.KP, 8.KP** ustala się:

2. **Przeznaczenie podstawowe** :

1) tereny ciągów pieszych.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** :

1) zieleń urządzona obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia określone w **§12 ust.2 pkt.4 i 6**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu:

a) **1.KP –** 3 - 4 m

b) **2.KP –** 3 – 4 m,

c) **3.KP –** 4 - 5 m,

d) **4.KP –** 6 m,

e) **5.KP –** 5 – 16 m,

f) **6.KP –** 10 m,

g) **7.KP –** 4 – 8 m,

h) **8.KP –** 2 m,

2) wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **5.KP, 6.KP, 7.KP** znajdują się w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w **§ 16 ust.8**.

5. **Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - **1 m²**,

2) ustala się, że front nowo wydzielanej działki ma być nie mniejszy niż – **1 m,**

3) ustala się, że kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 20^0 -160^0.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami **§23 i §24**.

Rozdział 29.
Przepisy końcowe.

§ 81. W granicach planu tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 33 w Lubinie uchwalony uchwałą Rady Miejskie w Lubinie LXXVIII/354/06 z dnia 07 marca 2006r,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 34 w Lubinie uchwalony uchwałą Rady Miejskie w Lubinie LXXVI/344/06 z dnia 24 stycznia 2006r.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

§ 83. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta Lubina.

§ 84. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

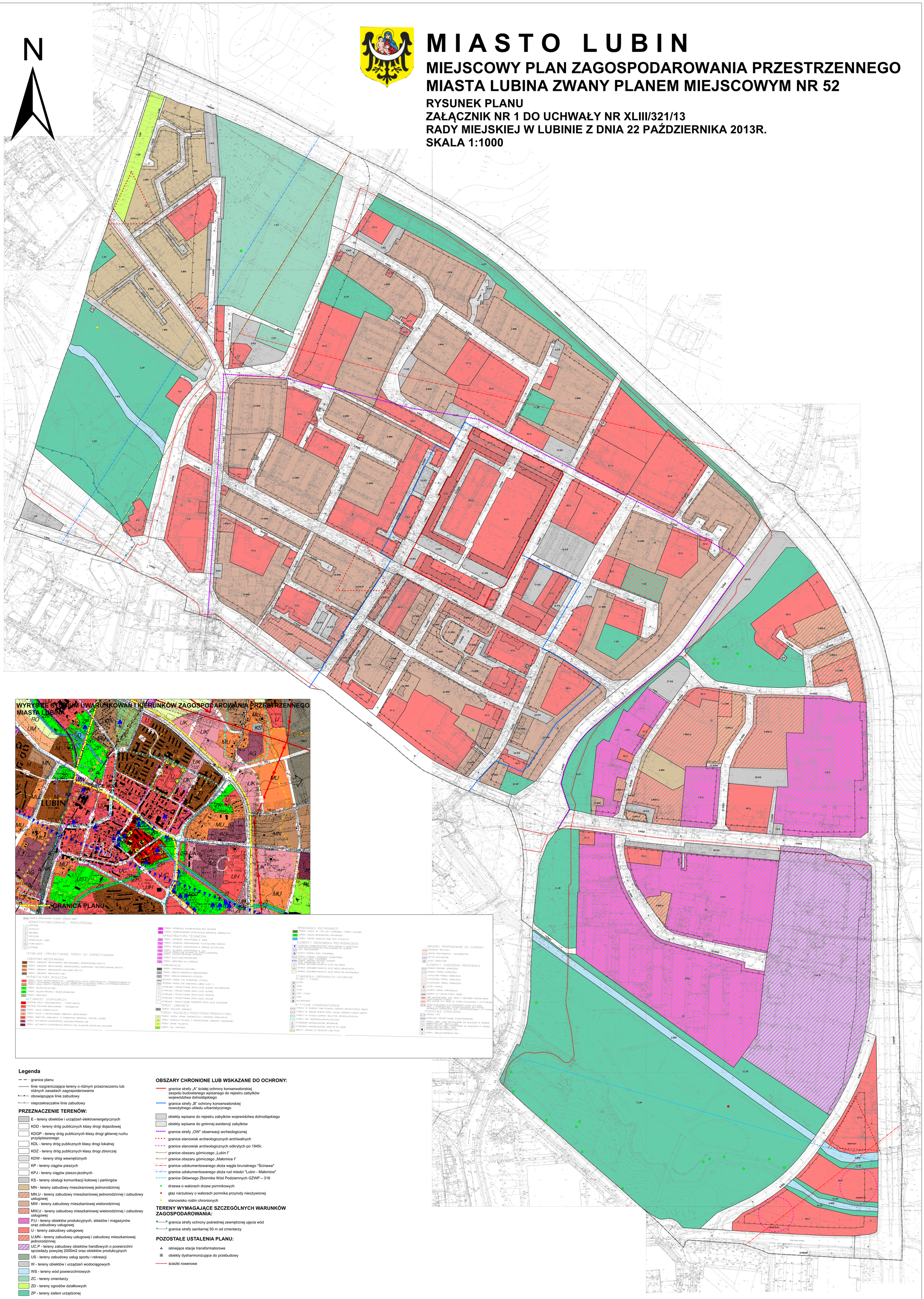
Andrzej Górzyński

MIASTO LUBIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA ZWANY PLANEM MIEJSCOWYM NR 52

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII/321/13
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2013R.
SKALA 1:1000

N



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- E - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KDGP - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego
- KDL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KP - tereny ciągów pieszych
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KS - tereny obsługi komunikacji kołowej i parkingów
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U,MN - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UC,P - tereny zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 oraz obiektów produkcyjnych
- US - tereny zabudowy usług sportu i rekreacji
- W - tereny obiektów i urządzeń wodociągowych
- WS - tereny wód powierzchniowych
- ZC - tereny cmentarzy
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZP - tereny zieleni urządzonej

OBSZARY CHRONIONE LUB WSKAZANE DO OCHRONY:

- granice strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego
- granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego
- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy „OW" obserwacji archeologicznej
- granice stanowisk archeologicznych archiwalnych
- granice stanowisk archeologicznych odkrytych po 1945r.
- granice obszaru górniczego „Lubin I"
- granice obszaru górniczego „Małomice I"
- granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Ścinawa"
- granice udokumentowanego złoża rud miedzi "Lubin - Małomice"
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 316
- drzewa o walorach drzew pomnikowych
- głaz narzutowy o walorach pomnika przyrody nieożywionej
- stanowisko roślin chronionych

TEREN WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA:

- granica strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód
- granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarzy

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU:

- istniejące stacje transformatorowe
- obiekty dysharmonizujące do przebudowy
- ścieżki rowerowe

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/321/13

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 22 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

§ 1.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Miejska w Lubinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Lubina w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lubinie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1	30.01.13	Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Lublinie S.A. ul. Ścinawska 22 59-300 Lubin	Zmiana ustaleń par. 61 w zakresie wykreślenie wskaźnika określającego minimalną intensywność zabudowy	180/5, 180/7, 183/3, 181, 183/4, 184/5, 184/6, 184/8, 184/9, 184/10, 184/11, 184/12	1.UC,P		**Uwagi nie uwzględnia się**			Wykreślenie wskaźnika min. intensywności zabudowy naruszyłoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym przyjęte przeznaczeniu terenu UC,P oraz istniejące zagospodar. uzasadnia obniżenie przedmiotowego wskaźnika do wielkości 0,1
2	30.01.13	KGHM Polska Miedź S.A. ul. Skłodowskiej – Curie 48 59-300 Lubin	Wskazanie sposobu zagospodarowania mas ziemnych i skalnych powstających m.in. podczas pogłębiania szybów i prowadzenia działalności wydobywczej	-	Obszar planu		**Uwagi nie uwzględnia się**			Położenie obszaru objętego granicami planu w centralnej części miasta Lubina (teren z przewagą istniejącej zabudowy miejskiej) uniemożliwia jakiekolwiek zagospodarowanie w jego

										granicach mas ziemnych pochodzących z procesów technologicznych wydobywania kopalin
3	29.01.13	ZUW URBEX sp. z o.o. Osiek ul. Św. Katarzyny 78 59-300 Lubin	1. uzupełnić par. 6 o definicje wysokości zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi 2. w par.13 usunąć zapis umożliwiający rozbiórkę obiektów dysharmonizujących 3.w terenie 7.MW,U dopuścić realizację garaży nadziemnych	-	7.MW,U, obszar planu		**Uwagi nie uwzględnia się**			1.ze względu na fakt, że definicja wysokości zabudowy została zdefiniowana w przepisach odrębnych nie ma uzasadnienia powtarzanie obowiązujących przepisów prawa w treści projektu uchwały 2. wykreślenie możliwości rozbiórki istniejącej zabudowy dysharmonizującej i jej wymiany jest bezpodstawne, może znacząco ograniczyć możliwości inwestycyjne na tych obiektach oraz może wpłynąć niekorzystnie na ład przestrzenny tej części miasta. W treści projektu uchwały nie nakazuje się rozbiórki tych obiektów a jedynie dopuszcza się taką możliwość, ustalony nakaz dotyczy jedynie rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy 3. zmiana nieuzasadniona istniejącym użytkowaniem terenu (przewaga terenów niezabudowanych), istnieje możliwość komponowania zabudowy w sposób ograniczający

										lokalizację obiektów mogących powodować zakłócenia ładu przestrzennego w centrum miasta Lubina
4	30.01.13	MAX SERVIS sp. z o.o. ul. Wolności 39b 58-500 Jelenia Góra	1. uzupełnić par. 6 o definicje wysokości zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi 2. w par 12. ust.3 pkt.3-4 dopuścić możliwość stosowania innych okładzin elewacyjnych o ile wynika to z kompleksowej koncepcji architektoniczna dla obiektu 3. w par.13 dopuścić rozbiórkę obiektów dysharmonizujących w oparciu o oświadczenie właściciela o braku możliwości adaptacji obiektu do funkcji dopuszczonym planem	-	1.P,U, obszar planu		**Uwagi nie uwzględnia się**			1.ze względu na fakt, że definicja wysokości zabudowy została zdefiniowana w przepisach odrębnych nie ma uzasadnienia powtarzanie obowiązujących przepisów prawa w treści projektu uchwały 2. w treści uchwały dopuszcza się stosowanie innych materiałów wykończeniowych pod warunkiem zachowania kompozycji przestrzennej z budynkami sąsiednimi i wykluczenia dysharmonii przestrzennych, wprowadzanie dalszych warunków nie ma uzasadnienia, w przypadku zastosowania zasad określonych w projekcie uchwały istnieje możliwość zarówno stosowania materiałów określonych w uwadze w celach ekspozycyjnych jaki i reklamowych 3. w ustaleniach projektu uchwały wskazano możliwość rozbiórki obiektów dysharmonizujących, dopuszczenie rozbiórki tych

										obiektów bez możliwości adaptacji do funkcji określonych planem powodowała by naruszenie jego ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1	12.07.13	Wójt Gminy Lubin ul. Łokietka 6 59-300 Lubin	Dopuszczenie realizacji usług z zakresu oświaty i administracji	424	48.U (w treści uwagi określony 53.U)		**Uwagi nie uwzględnia się**			W projekcie planu ze względu na istniejące zapotrzebowanie i w związku z położeniem obszaru objętego granicami planu w centralnej części miasta (strefa koncentracji usług o charakterze ogólnomiejskim) zastosowano rygorystyczne zasady określania profilu dopuszczonych usług w poszczególnych częściach projektu planu. Przeznaczenie innych terenów na cele usług związanych z administracją i oświatą w pełni wyczerpuje zapotrzebowanie miasta na ten profil usług
2	09.08.13	PNB Paribas Bank Polska SA ul. Suwak 3 02-676 Warszawa Reprezentowana przez Merski Radcy Prawni i Adwokaci sp. k. ul. Grobla 21 61-858 Poznań	Dopuszczenie realizacji usług z zakresu oświaty i administracji	424	48.U		**Uwagi nie uwzględnia się**			W projekcie planu ze względu na istniejące zapotrzebowanie i w związku z położeniem obszaru objętego granicami planu w centralnej części miasta (strefa koncentracji usług o charakterze

										ogólnomiejskim) zastosowano rygorystyczne zasady określania profilu dopuszczonych usług w poszczególnych częściach projektu planu. Przeznaczenie innych terenów na cele usług związanych z administracją i oświatą w pełni wyczerpuje zapotrzebowanie miasta na ten profil usług
3	08.08.13	Urszula Mirecka – Pilch ul. Wrzosowa 4A 59-300 Lubin	Dopuszczenie funkcji zamieszkania funkcyjnego	178/3, 178/4, 178/5, 178/6,	4.P,U		**Uwagi nie uwzględnia się**			Składający uwagę nie doprecyzował pojęcia zamieszkanie funkcyjne, co uniemożliwia rozstrzygnięcie uwagi w sposób jednoznaczny – podstawową funkcją tereny 4.P,U są obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa dopuszczenie realizacji w terenach o takich funkcjach zabudowy mieszkaniowej może spowodować istotne uciążliwości dla osób w niej zamieszkujących oraz może (ze względu na obowiązujące przepisy prawa w zakresie dotrzymania standardów środowiska) powodować znaczne ograniczenia w rozwoju terenów przemysłowo - usługowych
4	05.08.13	Przedsiębiorstwo Komunikacji	Zmiana stawki procentowej,	180/5, 180/7, 183/3, 181,	1.UC,P		**Uwagi nie uwz**			Zmiana nieuzasadnion

		Samochodowej w Lublinie S.A. ul. Ścinawska 22 59-300 Lubin	o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30% na 0%	183/4, 184/5, 184/6, 184/8, 184/9, 184/10, 184/11, 184/12			**ględnia się**			a przyjętymi zmianami w zagospodarowaniu terenu

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Górzyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/321/13

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 22 października 2013 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) - zadania własne miasta.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 52** obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym w zakresie przebudowy dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią (inwestycje na terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP) oraz finansowanie oświetlenia ulic,

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, obejmujące:

a) urządzenie terenów zieleni urządzonej (inwestycje realizowane na terenach oznaczonych symbolami ZP),

b) urządzenie terenów cmentarzy (inwestycje realizowane na terenach oznaczonych symbolami ZC),

c) urządzenie terenów usług o charakterze publicznym związanym z usługami z zakresu administracji, oświaty i nauki oraz kultury (inwestycje realizowane na części terenów oznaczonych symbolami U),

d) urządzenie parkingów ogólnodostępnych (inwestycje realizowane na części terenów oznaczonych symbolami KS).

§ 2. 1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym z zakresu m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy samorządzie gminnym, ustawy gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art.3 pkt.10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej służących przyłączeniu poszczególnych obiektów budowlanych do sieci zbiorczych jest przedmiotem umów zainteresowanych stron i nie należy do zadań własnych miasta.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszej uchwale podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta i wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Miasta Lubina oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Lubina.

§ 4. 1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 ust.1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Lubinie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Górzyński