

UCHWAŁA NR XV/79/15
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI
Z DNIA 29 GRUDNIA 2015 R.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla południowej części miasta Gryfów Śląski - 2***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2015 r., poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XLI/213/14 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 15 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Gryfów Śląski - 2, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Gryfów Śląski - 2.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od północy - korytem rzeki Kwisy i Oldzy oraz ulicą Wojska Polskiego;
- 2) od zachodu i południa – granicą administracyjną miasta Gryfów Śląski;
- 3) od wschodu – drogą krajową nr 30.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załączniki nr 2 i nr 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) granice terenów zamkniętych;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777).

§ 3. Ilekczoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Gryfów Śląski - 2;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania

- towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym zabudowę towarzyszącą oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i ma charakter opcjonalny;
 - 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz zespoły budynków i wiat usytuowane w granicach działki budowlanej lub terenu;
 - 6) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których równorzędnym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa;
 - 7) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
 - 8) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 1,50 m;
 - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°;
 - 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
 - b) gastronomii;
 - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania;
 - d) ubezpieczeń i finansów;
 - e) kultury i sztuki, rozrywki;
 - f) sportu i rekreacji;
 - g) turystyki i hotelarstwa;
 - h) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej;
 - i) oświaty i wychowania;
 - j) opieki społecznej;
 - k) rzemiosła.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) cenne drzewa wskazane do ochrony;
- 5) charakterystyczne wymiary dotyczące położenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Umieszczone na rysunku planu symbole określające przeznaczenia terenów określają przeznaczenia podstawowe.

3. Oznaczenia, zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN; MN,MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
Uz	Tereny szpitali w miastach
U - funkcje, o których mowa w § 3 pkt 10, lit. f - j;	Tereny stałego lub czasowego pobytu dzieci i młodzieży
tereny pozostałe, w tym funkcje usługowe nie wymienione w rubryce powyżej	Tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 6) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 7) działania inwestycyjne na terenach, o których mowa w pkt 6, a także urządzenie i zagospodarowanie tych terenów należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 8) oznaczone na rysunku planu cenne drzewa wskazane do ochrony są obiektami o znacznej wartości przyrodniczej; nowe zainwestowanie należy projektować w sposób zapewniający właściwą ochronę tych drzew zachowując niezbędne dla ich wegetacji odległości oraz zapewniając właściwe warunki gruntowo – wodne;
- 9) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 10) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;

- 11) na obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 12) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i §10.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem usytuowany jest w części w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
 - b) strefy „OW” obserwacji archeologicznej zarejestrowanego intensywnego osadnictwa średniowiecznego;
- 2) granice stref, o których mowa w pkt 1 oznaczono na rysunku planu;
- 3) w odniesieniu do terenów położonych w strefie, o której mowa w pkt 1 lit. a ustala się:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 10;
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze naturalnej czerwieni, łupka naturalnego lub sztucznego, tj. płyt włókno - cementowych;
 - c) nakaz stosowania w wykończeniu elewacji naturalnych materiałów wykończeniowych: tynków, okładzin drewnianych w układzie pionowym w szczytach, cokołów i okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła, a w obiektach przemysłowych dopuszcza się blachę;
 - d) nakaz kształtowania głównej bryły nowoprojektowanych budynków na podstawie historycznej miejscowej tradycji architektoniczno – konstrukcyjnej i kompozycji przestrzennej, na rzucie prostokąta;
 - e) zakaz stosowania na elewacjach budynków blachy trapezowej, blachy falistej oraz okładzin syntetycznych typu „siding”;
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy o cechach architektonicznych charakterystycznych dla innych regionów Polski (np. architektury zakopiańskiej, dworków itp.);
 - g) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - h) nakaz zachowania historycznych ogrodzeń;
 - i) w przypadku wprowadzania nowych ogrodzeń frontowych, nakaz stosowania form ażurowych, nawiązujących formą i wysokością do ogrodzeń historycznych, o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia prześwitów - 40%;
 - maksymalna wysokość - 1,50 m;
- 4) dla terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, zarejestrowanego intensywnego osadnictwa średniowiecznego, obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych, w tym dotyczące prowadzenia badań archeologicznych;
- 5) na obszarze objętym planem znajdują się budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, których wykaz zawiera tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	Obiekt	Położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Rzeczna 20
2.	budynek mieszkalny (willa)	ul. Rzeczna 21

3.	budynek mieszkalny	ul. Rzeczna 24
4.	obiekty ZOZ – szpital oraz kuchnia szpitalna (d. sanatorium)	ul. Rzeczna 25; 25b; 25c
5.	budynek mieszkalny (willa)	ul. Rzeczna 28
6.	budynek mieszkalny	ul. Rzeczna 29
7.	fabryka/gospodarczy	ul. Rzeczna 30
8.	budynek mieszkalny	ul. Rolna 1
9.	spichlerz	ul. Rolna 1
10.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Rolna 1a
11.	budynek mieszkalny (willa)	ul. Rolna 6
12.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 35
13.	budynek gospodarczy (stodoła)	ul. Wojska Polskiego 35
14.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 36
15.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 37
16.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 38
17.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 40
18.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 43
19.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 44
20.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 45
21.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 46
22.	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 47
23.	budynek mieszkalny	ul. Za Kwisą 2
24.	budynek mieszkalny	ul. Za Kwisą 3
25.	most drogowy na rzece Kwisa	

- 6) w odniesieniu do budynków wymienionych w tabeli 2 ustala się:
- wymóg zachowania historycznej bryły i rzutu budynku, z zachowaniem historycznej formy i pokrycia dachu;
 - zakaz stosowania okładzin typu siding;
 - wymóg zachowania lub odtworzenia historycznych zasad kompozycji elewacji, układu osi, gzymsów oraz zasad rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych;
 - wymóg zachowania lub, w przypadku zniszczenia, odtworzenia historycznych elementów: sztukaterii, boniowania, opasek okiennych i drzwiowych z tynku lub kamienia, gzymsów, kolorystyki elewacji i detalu architektonicznego oraz kształtu i podziału na kwatery stolarki okiennej i stolarki drzwiowej;
 - dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków użyteczności publicznej, respektując przepisy pkt 6 lit. a-d; dopuszcza się montaż zewnętrznych wind, podjazdów oraz platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń tak, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków;
- 7) na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne, których położenie oraz numery oznaczono na rysunku planu;
- 8) stanowiska, o których mowa w pkt 7 podlegają ochronie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) na całym obszarze objętym planem ustala się:
- zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej blaszanej;

- b) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych.

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

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się następujące tereny:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD/GP; KD/G; KD/L; KD/D; publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KD/p-j oraz publicznego ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem KD/p;
 - b) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
 - c) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem Zi;
 - d) tereny zieleni urządzonej i rekreacji oznaczone symbolem ZP;
- 2) w obszarach przestrzeni publicznej wprowadza się ustalenia zawarte w tabeli 3:

Tabela 3:

symbol terenu stanowiącego przestrzeń publiczną	wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej
KD/GP.1	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych; 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
KD/G.1;	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych; 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
KD/L.1; KD/L.2	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych; 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych (kiosków) zintegrowanych z wiatami przystankowymi, o powierzchni zabudowy do 9,00 m ² oraz wysokości do 2,50 m; 4) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
KD/L.3 do KD/L.6; KD/D.1; KD/p-j.1 do KD/p-j.7; KD/p.1	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych;

	3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
US.1	1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o wysokości do 3,00 m; 2) nośniki reklamowe należy sytuować z zachowaniem jednolitej zasady kompozycyjnej w zakresie rozplanowania a także wysokości, wymiarów i kształtu powierzchni reklamowej; 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych o wysokości do 2,50 m, obiektów małej architektury i zieleni; 4) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób nie kolidujący z ustalonym przeznaczeniem terenu;
Zi.1 do Zi.5	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych; 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzenia techniczne;
ZP.1; ZP.2	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych; 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzenia techniczne pod warunkiem takiego ich rozmieszczenia, aby nie kolidowały z istniejącym drzewostanem.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary zabytkowe, oznaczone na rysunku planu, których wykaz zawiera § 6;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania zgodne z regulacjami zawartymi w § 6 i § 10 oraz w przepisach odrębnych;
- 3) część terenów – zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu położona jest w granicach obszarów:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszary wymienione w pkt 3 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

- 5) teren KK.1 jest terenem zamkniętym; plan nie wprowadza z tego tytułu dodatkowych wymagań ponad obowiązujące przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału:
 - a) na terenach, na których plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – analogiczna do tej powierzchni;
 - b) na pozostałych terenach – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 16,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną dla których ustala się odpowiednio:
 - a) minimalną powierzchnię 5,00 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki 2,00 m.

§ 10. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 4-30:

Tabela 4 – ustalenia dla terenów MN.1 – MN.15:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne; c) zieleni; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy: a) na terenie MN. 2 wolnostojąca i bliźniacza; b) na terenach MN.1 oraz MN.3 do MN.15 – wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenach MN.1; MN.3; MN.4; MN.7; MN.8; MN.9; MN.12; MN.14: – minimum 0,03; – maksimum 0,3; b) na terenie MN.2: – minimum 0,1; – maksimum 0,6; c) na terenach MN.5; MN.6; MN.10; MN.11; MN.13; MN.15: – minimum 0,07; – maksimum 0,3; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

	a) na terenach MN.1 oraz MN.3 do MN.15 - maksimum 0,25; b) na terenie MN.2 - maksimum 0,4; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy: a) budynków mieszkalnych: – na terenach MN.5; MN.6; MN.7 oraz MN.14 – 8,00 m; – na terenie MN.12 – 12,00 m; – na pozostałych terenach – 10,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości: – na terenach MN.5; MN.6 oraz MN.7 – 8,00 m; – na pozostałych terenach - 12,00 m; 6) obowiązująca linia zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne i linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu w odległości od linii rozgraniczających: a) na terenie MN.1 – 8,00 – 26,00 m; b) na terenie MN.2 – 4,00 – 6,00 m; c) na terenie MN.3 – 3,00 – 9,00 m; d) na terenie MN.4 – 5,00 – 6,00 m; e) na terenach MN.5 do MN.7 oraz MN.13 – 6,00 m; f) na terenie MN.8 – 0,00 – 12,00 m; g) na terenie MN.9 – 6,00 – 25,00 m; h) na terenach MN.10 i MN.11 – 4,00 – 6,00 m; i) na terenie MN.12 – 20,00 – 32,00 m; j) na terenie MN.14 – 3,00 – 6,00 m; k) na terenie MN.15 – 4,00 – 9,00 m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe z zasadniczym dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40-55°; 8) minimalna szerokość elewacji frontowych budynków nowoprojektowanych: a) na terenie MN.9, w budynkach usytuowanych od strony ul. Rzecznej – 20,00 m; b) na pozostałych terenach – 11,00 m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: a) na terenach MN.1; MN.3; MN.5; MN.10; MN.11; MN.14 – 1000 m²; b) na terenie MN.2 – 700m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 350 m² dla zabudowy bliźniaczej; c) na terenach MN.4; MN.6; MN.13; MN.15 – 700 m²; d) na terenie MN.7 – 900 m²; e) na terenach MN.8; MN.9 – 1500 m²; f) na terenie MN.12 – nie ustala się; 10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy; b) tereny MN.1; MN.3 do MN.7 oraz część terenu MN.2 położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; teren MN.1 oraz część terenów MN.2 i MN.3 leży w strefie ochrony konserwatorskiej
--	---

	historycznego układu urbanistycznego; w granicach terenów MN.2 oraz MN.3 znajdują się budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków; c) w odniesieniu do terenów i obiektów o których mowa w pkt 10 lit. b obowiązują ustalenia zawarte w § 6; d) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: – dla tarasów, lukarn, wykuszy werand i zadaszeń stref wejściowych; – w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połąci do 25⁰ lub zastosowania dachów płaskich; – w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; e) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 10,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych; łuków i skrzyżowań.
--	---

Tabela 5 – ustalenia dla terenów MU.1 – MU.11:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; c) zieleni; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy: a) na terenach MU.1 oraz MU.4 - wolnostojąca lub zwarta; b) na terenach MU. 2; MU.3 oraz MU.5 do MU.11 - wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) dla zabudowy zwartej istniejącej: – minimum 0,1; – maksimum 3,0; b) dla zabudowy zwartej projektowanej: – minimum 0,1; – maksimum 1,5; c) dla zabudowy wolnostojącej: – minimum 0,05; – maksimum 1,2; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) dla zabudowy zwartej istniejącej - maksimum 0,9; b) dla zabudowy zwartej projektowanej – maksimum 0,6; c) dla zabudowy wolnostojącej - maksimum 0,4; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) dla zabudowy zwartej istniejącej - minimum 5%; b) dla zabudowy zwartej projektowanej – minimum 20%; c) dla zabudowy wolnostojącej – minimum 25%;

	5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków mieszkalnych i usługowych: – krytych dachami płaskimi do najwyższej położonej krawędzi dachu – 8,00 m; – krytych dachami stromymi, do najwyższej położonej kalenicy – na terenach MU.4 do MU.8 – 10,00 m; na pozostałych terenach MU – 12,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 12,00m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu w odległości od linii rozgraniczających: a) na terenie MU.1 – 5,50 – 9,00 m; b) na terenie MU.2 – 8,00 m; c) na terenie MU.3 – 3,00 – 4,00 m; d) na terenie MU.4 – 0,00 – 6,00 m; e) na terenie MU.5 – 6,00 m; f) na terenie MU.6 – 0,00 – 6,00 m; g) na terenie MU.7 – 0,00 – 10,00 m; h) na terenie MU.8 – 6,00 – 14,50 m; i) na terenie MU.9 – 6,00 m; j) na terenie MU.10 – 0,00 – 4,00 m; k) na terenie MU.11 – 16,00 – 20,00 m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-55⁰, z dopuszczeniem dachów płaskich w budynkach usługowych; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: a) na terenach MU.1 do MU.4; MU.6 oraz MU.11 – nie ustala się; b) na terenach pozostałych – 800 m²; 9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) na działkach zabudowanych, na których wskaźniki określone w pkt 2 i 3 są przekroczone dopuszcza się działania inwestycyjne pod warunkiem nie zwiększania tych wskaźników o więcej niż 10%; b) na terenach, na których ustalono jako typ zabudowy wyłącznie zabudowę wolnostojącą dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; c) tereny MU.1; MU.2 oraz MU.4 do MU.8 położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; tereny MU.1; MU.2; MU.4 oraz część terenów MU.6 i MU.7 leży w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; w granicach terenów MU.4; MU.6 oraz MU.11 znajdują się budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków; d) w odniesieniu do terenów i obiektów o których mowa w pkt 9 lit. c obowiązują ustalenia zawarte w § 6; e) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 5 w obiektach istniejących, na rzecz zachowania ich istniejącej wysokości;
--	---

	f) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: – dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand i zadaszeń stref wejściowych; – w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich; – w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; g) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań.
--	---

Tabela 6 – ustalenia dla terenów MN,MW.1 – MN,MW.3:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) tereny zabudowy usługowej; b) infrastruktura techniczna; c) drogi wewnętrzne i parkingi; d) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 1,0; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,35; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy: a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 12,00m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu w odległości od linii rozgraniczających: a) na terenie MN,MW.1 – 6,00 m; b) na terenie MN,MW.2 – 6,00 – 16,00 m; c) na terenie MN,MW.3 – 6,00 – 14,00m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-55°; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²; 9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

	a) teren MN,MW.3 leży w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; b) tereny MN,MW.1 oraz MN,MW.2 położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; c) w odniesieniu do terenów o których mowa w pkt 9 lit. a i b obowiązują ustalenia zawarte w § 6; d) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: – dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand i zadaszeń stref wejściowych; – w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25⁰ lub zastosowania dachów płaskich; – w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; e) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 10,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań; f) w granicach tereny MN,MW.3 występuje cenna zieleń wysoka; ustala się zakaz wycinki drzew usytuowanych poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; wycinka drzew wewnątrz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy jest dopuszczalna jedynie w zakresie kolizji z planowaną zabudową; g) dopuszcza się odstępstwa od zakazu wycinki drzew, o którym mowa w pkt 9 lit. f w przypadkach uzasadnionych względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa; wycinki dokonane z powyższych powodów należy zrekompensować nowymi nasadzeniami z zachowaniem pierwotnego gatunku drzewa oraz jego lokalizacji.
--	---

Tabela 7 – ustalenia dla terenów U.1 – U.4:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) w granicach terenów U.1 oraz U.2 – wbudowane lokale mieszkalne w ilości 1 lokal na każdą działkę budowlaną; b) w granicach terenu U.4 – obsługa komunikacji; c) w granicach wszystkich terenów o symbolu U: – infrastruktura techniczna; – drogi wewnętrzne i parkingi; – zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 1,2; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,5;

	4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy: a) budynków usługowych, w tym budynków z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi: – w przypadku zastosowania dachów płaskich – 7,00 m; – w przypadku zastosowania dachów stromych – 10,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 12,00m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu w odległości od linii rozgraniczających: a) na terenie U.1 – 6,00 – 53,00 m; b) na terenie U.2 – 4,00 – 27,00 m; c) na terenie U.3 – 20,00 m; d) na terenie U.4 – 18,00 – 64,00 m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-55⁰ lub płaskie; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) tereny U.1; U.2; U.3 oraz część terenu U.4 położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; b) w odniesieniu do terenów o których mowa w pkt 8 lit. a obowiązują ustalenia zawarte w § 6; c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: – dla tarasów, lukarn, wykuszy i zadaszeń stref wejściowych; – w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25⁰; d) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań.
--	---

Tabela 8 – ustalenia dla terenu U,P.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy usługowej; b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; c) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca i zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10; b) maksimum 1,2;

	3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,6; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy- 12,00 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu tj. w odległości od linii rozgraniczających 0,00 – 4,50 m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-55⁰ lub płaskie; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) teren U,P.1 jest położony w strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; d) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań.
--	---

Tabela 9 – ustalenia dla terenów P.1 oraz P.2:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) tereny zabudowy usługowej; b) infrastruktura techniczna; c) drogi wewnętrzne i parkingi; d) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca i zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10; b) maksimum 1,2; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,6; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy- 12,00 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości od linii rozgraniczających: a) na terenie P.1 – 0,00 – 10,00 m; b) na terenie P.2 – 0,00 – 8,80 m;

	7) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-55⁰ lub płaskie; 8) dodatkowe nakazy; zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) tereny P.1 oraz P.2 położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; d) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań.
--	--

Tabela 10 – ustalenia dla terenu Uz.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; c) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca i zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10; b) maksimum 0,50; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy- 20,00 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości od linii rozgraniczających 0,00 – 15,00 m; 7) geometria dachów – strome, w tym mansardowe o kącie nachylenia połaci powyżej 30⁰; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; budynek szpitala jest obiektem zabytkowym wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów oraz wysokości

	zabudowy ustalonych w pkt 5 i 7 w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; d) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych, łuków i skrzyżowań.
--	---

Tabela 11 – ustalenia dla terenu US.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) parking; c) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację 1 budynku; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01; b) maksimum 0,10; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej kalenicy- 7,00 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości od linii rozgraniczających 0,00 – 6,00 m; 7) geometria dachów – strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci powyżej 30°; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) teren jest położony w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) teren US jest przestrzenią publiczną, w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 12 – ustalenia dla terenu KPg.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy garażowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) zieleń; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy - zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,60; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksimum 0,60; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu – 3,50 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości od linii rozgraniczających 0,00 – 6,00 m; 7) geometria dachów – symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 15-30°; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren jest położony w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w §6.

Tabela 13 – ustalenia dla terenu ZP,KP.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zieleni urządzonej; b) teren parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren jest położony w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w §6.

Tabela 14 – ustalenia dla terenu K.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja; przepompownia ścieków wraz z obiektami towarzyszącymi; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,02; b) maksimum 0,20; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksimum 0,20;

	4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu – 7,00 m; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu tj. w odległości od linii rozgraniczającej - 4,00 m; 7) geometria dachów – dowolne; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren jest położony w strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego; obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
--	---

Tabela 15 – ustalenia dla terenu W.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – wodociągi; teren ujęć wody wraz z obiektami towarzyszącymi; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,001; b) maksimum 0,10; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksimum 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 75%; 5) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu – 5,00m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) geometria dachów – dowolne.

Tabela 16 – ustalenia dla terenu KK.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren kolei; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 12,00 m.

Tabela 17 – ustalenia dla terenów ZP.1 i ZP.2:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz altan parkowych spełniających następujące kryteria przestrzenne: a) wysokość maksymalna – do najwyższej położonej kalenicy – 6,00 m; b) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 m²; c) dach stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci powyżej 30°; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%; 4) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - tereny ZP są przestrzenią publiczną, w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 18 – ustalenia dla terenów Zi.1 - Zi.5:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i obiekty ochrony akustycznej; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 85%; 4) zieleń należy kształtować z uwzględnieniem jej funkcji izolacyjnych i ochronnych – tj. z zastosowaniem gatunków o zróżnicowanej wysokości, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne, z przewagą roślin zimozielonych; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony biernej przed hałasem pod warunkiem nie przesłonięcia wglądu na sylwetę miasta; 6) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - tereny Zi są przestrzenią publiczną, w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 19 – ustalenia dla terenów Z.1 - Z.19:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej i trwałych użytków zielonych; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i obiekty zabezpieczenia przeciwpowodziowego; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

Tabela 20 – ustalenia dla terenów R.1 - R.3:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) w granicach wszystkich terenów R – infrastruktura techniczna; b) w granicach terenu o symbolu R.3 – zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne – ścieżki rowerowe i spacerowe, pola biwakowe, punkty widokowe oraz terenowe obiekty sportowe; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

Tabela 21 – ustalenia dla terenów ZL.1 – ZL.9:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – lasy; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) w granicach terenów oznaczonych symbolami ZL.5; ZL.6; ZL.8 oraz ZL.9 – zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; b) w granicach pozostałych terenów ZL – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

Tabela 22 – ustalenia dla terenów WS.1 – WS.11:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych – rzeki i stawy z obudową biologiczną; 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, kładki i pomosty;

	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

Tabela 23 – ustalenia dla terenu KD/GP.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) teren istniejącej drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej – odcinek drogi krajowej nr 30; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna „GP” – główna przyspieszona; 2) przekrój jednojezdniowy; 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna ze stanem istniejącym tj. – 20,00 – 45,00 m; 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 5) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren KD/GP.1 jest przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 24 – ustalenia dla terenu KD/G.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) teren istniejącej drogi publicznej klasy głównej – odcinek drogi wojewódzkiej nr 360; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna „G” – główna, z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej po zrealizowaniu obwodnicy Gryfowa; 2) przekrój jednojezdniowy; 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna ze stanem istniejącym – tj. 9,00 – 24,00m; 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 5) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren KD/G jest przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 25 – ustalenia dla terenu KD.1:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenu – rezerwa terenu pod projektowaną

	obwodnicę Gryfowa Śląskiego w śladzie drogi wojewódzkiej nr 360 (fragment); 2) przeznaczenie uzupełniające nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. 35,00m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; 2) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z projektowaną drogą.

Tabela 26 – ustalenia dla terenów KD/L.1 – KD/L.6:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: a) KD/L.1 oraz KD/L.2 – odcinek drogi powiatowej nr 2526D; b) KD/L.3 do KD/L.6 – drogi gminne; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna „L” – lokalne; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu, tj.: a) KD/L.1 – 6,00 – 28,00 m; b) KD/L.2 - 8,50 – 37,00 m; c) KD/L.3 – 10,00 – 12,00 m z lokalnymi poszerzeniami na zakrętach oraz na styku z terenem KD.1; d) KD/L.4 - 10,00 – 12,00 m z lokalnym poszerzeniem na styku z terenem KD.1; e) KD/L.5 – 12,00 m z lokalnym poszerzeniem na styku z terenem KD.1; f) KD/L.6 – 9,00 - 12,00 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań; 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 4) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - tereny KD/L są przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 27 – ustalenia dla terenu KD/D.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna „D” – dojazdowa; 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. 12,00m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań; 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 4) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren KD/D.1 jest

	przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.
--	---

Tabela 28 – ustalenia dla terenów KD/p-j.1 – KD/p-j.7:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. a) KD/p-j.1 – 4,50 – 11,50 m; b) KD/p-j.2 – 4,30 – 8,50 m; c) KD/p-j.3 – 4,50 – 15,00 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania; d) KD/p-j.4; KD/p-j.5 – 8,00 m z poszerzeniami w obrębie placów manewrowych kończących ciągi oraz w rejonie skrzyżowań; e) KD/p-j.6 – 4,20 - 4,50 m; f) KD/p-j.7 - 9,00 – 13,00 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 3) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - tereny KD/p-j są przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 29 – ustalenia dla terenu KD/p.1:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) tereny publicznego ciągu pieszo - rowerowego; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. 4,50 – 10,50 m; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 3) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - teren KD/p.1 jest przestrzenią publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 30 – ustalenia dla terenów KDW.1 – KDW.22:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) tereny dróg wewnętrznych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. :

	a) KDW.1 – 4,50 – 6,00 m; b) KDW.2; KDW.16; KDW.18; KDW.20 – 10,00 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz w obrębie placów manewrowych na zakończeniu dróg; c) KDW.3 – 3,50 – 13,00 m; d) KDW.4 -12,00 – 31,00 m; e) KDW.5 – 8,00 – 21,50 m; f) KDW.6 – 8,00 m; g) KDW.7 do KDW.10 – 8,00 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz w obrębie placów manewrowych na zakończeniu dróg; h) KDW.11 – 4,50 – 18,00 m; i) KDW.12 – 4,50 – 15,00 m; j) KDW.13 – 5,00m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania; k) KDW.14 – 3,50 – 6,50 m; l) KDW.15 – 10,00 – 26,00 m; m) KDW.17 – 10,00 – 18,00 m; n) KDW.19 – 8,00 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz w obrębie placu manewrowego na zakończeniu drogi; o) KDW.21 – 4,00 – 14,00 m; p) KDW.22 – 8,00 m; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
--	---

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 4.

4. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10, tabelach 23 – 30.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy oznaczony na rysunku planu.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania oraz zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- b) 1 miejsce na każde 50m² powierzchni całkowitej usług;
- c) 1 miejsce na 5 pracowników w obiektach produkcyjnych, składowych lub magazynowych;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

- a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- b) na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- c) na terenach mieszkaniowych, poza strefą zamieszkania – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

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