

**UCHWAŁA NR 310/09
RADY MIASTA ZGORZELEC**

z dnia 7 października 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście
w Zgorzelcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) i uchwałą nr 44/07 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 27 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Śródmieście w Zgorzelcu, Rada Miasta Zgorzelec stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgorzelec, przyjętego uchwałą nr 404/02 Rady Miejskiej w Zgorzelcu z dnia 21 lutego 2002 r. oraz ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgorzelec, przyjętej uchwałą nr 309/09 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 7 października 2009 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Śródmieście w Zgorzelcu, zwany dalej planem, którego granice określa załącznik graficzny do uchwały nr 44/07 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście w Zgorzelcu.

§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik nr 1 – w skali 1 : 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miasta Zgorzelec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miasta Zgorzelec o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **„akcencie plastycznym”**
należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment o wysokich walorach architektonicznych, dominujący swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem i koncentrujący uwagę obserwatora;
- 2) **„działce inwestycyjnej”**
należy przez to rozumieć: jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 3) **„intensywności zabudowy”**
należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji projektowanego budynku lub budynków do powierzchni całkowitej działki inwestycyjnej;
- 4) **„liczbie kondygnacji”**
należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku;
- 5) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”**
należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć zewnętrzne lico obiektu budowlanego (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie poza jej obrys: pilastrów, schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadażeń oraz balkonów na maksymalną odległość: 1,5 m, a także urządzeń dla niepełnosprawnych na odległość wynikającą z przepisów odrębnych;
- 6) **„obowiązującej linii zabudowy”**
należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię obowiązkowego usytuowania zewnętrznego lica obiektu budowlanego (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie poza jej obrys: pilastrów, schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadażeń oraz balkonów na maksymalną odległość: 1,5 m, a także urządzeń dla niepełnosprawnych na odległość wynikającą z przepisów odrębnych;
- 7) **„obowiązującej linii zabudowy ciągłej”**
należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię obowiązkowego usytuowania zewnętrznego lica obiektów budowlanych (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), które muszą tworzyć ciągłą pierzeję pozbawioną przerw pomiędzy poszczególnymi obiektami, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie poza jej obrys: pilastrów, schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadażeń oraz balkonów na maksymalną odległość: 1,5 m, a także urządzeń dla niepełnosprawnych na odległość wynikającą z przepisów odrębnych;
- 8) **„parkingu terenowym”**
należy przez to rozumieć: jednopoziomowy, odkryty zespół miejsc postojowych opierający się na gruncie i niebędący elementem pasa drogowego;

- 9) **„parkingu wielopoziomowym”**
należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny lub wielokondygnacyjny obiekt budowlany (wolno stojący lub stanowiący integralną część obiektu budowlanego o innej funkcji) służący do przechowywania samochodów;
- 10) **„przeznaczeniu terenu”**
należy przez to rozumieć: funkcja lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 11) **„przeznaczeniu podstawowym”**
należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może występować w sposób samodzielny lub niesamodzielny na działce inwestycyjnej i w budynkach na niej zlokalizowanych, a jego udział musi stanowić powyżej 50% powierzchni:
a) użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na niej obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
b) poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – na terenach pozostałych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 12) **„przeznaczeniu towarzyszącym”**
należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może współwystępować wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 13) **„reklamie”**
należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikiem informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 14) **„terenie”**
należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 15) **„tymczasowym zagospodarowaniu”**
należy przez to rozumieć: określony w planie sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania, zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach niniejszego planu;
- 16) **„uciążliwości”**
należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **„usługach nieuciążliwych”**
należy przez to rozumieć: usługa niezliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla której nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, której ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza granic działki inwestycyjnej, ani nie powoduje uciążliwości dla sąsiadów;
- 18) **„usługach komercyjnych”**
należy przez to rozumieć: zakres usług jaki może być prowadzony na terenach oraz w budynkach użyteczności publicznej, o których mowa § 3, ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie:
a) administracji publicznej;
b) kultury;
c) kultu religijnego;
d) oświaty;
e) szkolnictwa wyższego;
f) nauki;
g) opieki zdrowotnej;
h) opieki społecznej i socjalnej;
i) obsługi bankowej;
j) handlu;
k) gastronomii;
l) turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych);
m) sportu;
n) telekomunikacji;
o) biurowe;
p) inne usługi o charakterze ogólnodostępnym;
q) wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 19) **„sezonowych punktach gastronomicznych”**
należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt o charakterze usług sezonowych w zakresie małej gastronomii i handlu artykułami pierwszej potrzeby, o łącznej powierzchni zabudowy i zagospodarowania nieprzekraczającej 35 m² i maksymalnej wysokości: 4 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;
- 20) **„wysokości zabudowy”**

należy przez to rozumieć: wysokość liczoną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);

21) „**wydzieleniu wewnętrznym**”

należy przez to rozumieć: wyodrębniona część terenu, na której wprowadza się dodatkowe ustalenia, poza ustaleniami obowiązującymi na całym terenie.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice podstawowe:
 - a) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające:
 - a) linia rozgraniczająca tereny;
 - b) granica wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem;
- 3) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy ciągłej;
 - b) obowiązująca linia zabudowy;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) warunki zabudowy:
 - a) obiekt wskazany do rozbiórki;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - d) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej;
 - e) **M-U** – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej;
 - f) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - g) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - h) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;
 - i) **UO** – teren usług oświaty;
 - j) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
 - k) **UK** – teren usług kultury;
 - l) **UBp** – teren usług bezpieczeństwa publicznego;
 - m) **UC** – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - n) **UC-KK** – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz komunikacji kolejowej;
 - o) **KS-U** – teren komunikacji samochodowej oraz zabudowy usługowej;
 - p) **KSU** – teren stacji paliw;
 - q) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - r) **ZP/U** – teren zieleni parkowej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej;
 - s) **ZL** – teren lasu;
 - t) **ZD** – teren ogródków działkowych;
 - u) **ZP** – teren zieleni parkowej;
 - v) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
 - w) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - x) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
 - y) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - z) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
 - aa) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - bb) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
 - cc) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - dd) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
 - ee) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
 - ff) **TZ** – teren zamknięty;
- 6) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) miejsce powiązania komunikacyjnego;
 - b) trasa rowerowa;
 - c) ciąg pieszy;1
- 7) ochrona dóbr kultury:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków (oznaczenie punktowe);
 - b) obiekty wpisane do rejestru zabytków (oznaczenie liniowe);
 - c) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
 - d) strefa A – ochrony konserwatorskiej;
 - e) strefa B – ochrony konserwatorskiej;
 - f) strefa K – ochrony krajobrazu kulturowego;
 - g) stanowisko archeologiczne;

- 8) strefy i tereny ochronne:
 a) zieleń izolacyjna.
- 2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:**
- 1) granice podstawowe:
 a) granica państwa;
- 2) ochrona przyrody:
 a) granica projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
 b) drzewa stanowiące pomnik przyrody ożywionej;
 c) formy geologiczne stanowiące pomnik przyrody nieożywionej;
- 3) strefy i tereny ochronne:
 a) granica strefy przewidzianej do przeprowadzenia 1% wód powodziowych;
- 4) infrastruktura techniczna istniejąca – elektroenergetyka:
 a) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 5) elementy układu komunikacyjnego:
 a) orientacyjna oś drogi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów są zgodne z „Ustaleniami szczegółowymi” niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowania budynków:
- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy niewykraczającej poza dotychczasowe linie zabudowy wyznaczone przez istniejące budynki, będące przedmiotem robót budowlanych;
 - b) wyższych niż określone w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasową wysokość;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie z możliwością ich przebudowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokalu i działki inwestycyjnej, na której jest prowadzona oraz będzie umożliwiała wprowadzenie ustaleń niniejszego planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
- a) na działkach, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, nakaz lokalizowania jedynie pierwszego rzędu zabudowy zgodnie z jej przebiegiem, przy czym za pierwszy rząd zabudowy nie uznaje się budynków garażowych i gospodarczych (pozostałe budynki, w tym garażowe i gospodarcze, należy lokalizować na obszarze ograniczonym liniami zabudowy);
 - b) na terenach: **MW-U**, na których budynki oraz linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi od terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, dopuszcza się lokalizowanie takich elementów budynków jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy, schody, zadaszenia nad wejściami do budynków oraz elementy odwodnienia w liniach rozgraniczających terenów przyległych, tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, na odległość maksymalnie: 1,5 m;
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w drugim rzędzie zabudowy od terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce inwestycyjnej;
- 3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
- a) zakaz lokalizowania reklam:
 - na terenach: **ZL, ZD, ZP, ZNU, KSU, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPR, KPX;**
 - na pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich;
 - na obiektach małej architektury;
 - na urządzeniach technicznych;
 - na drzewach;
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - w miejscach, w których będą powodować zakłócenie ekspozycji krajobrazu, obiektów o wysokich walorach architektonicznych oraz obiektów zabytkowych;
 - na dachach budynków;
 - malowanych bezpośrednio na elewacjach;
 - na kolejowych obiektach inżynierskich (mostach, wiaduktach, peronach) oraz przy przejazdach kolejowo-drogowych w obrębie trójkąta widoczności;
 - b) lokalizowanie reklam na działkach inwestycyjnych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze lub terenie, w obrębie którego są usytuowane, za wyjątkiem terenów: **D4.UC, D7.UC,**

B45.UC/UK, E10.UC, F34.P-U, G16.P-U, H11.UC, H15.UC, I1.U, I5.UC, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam o tematyce dowolnej;

- c) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy maksymalnie: 1 m² na terenach: **MW, MN**, rozliczanej w stosunku do jednej działki inwestycyjnej;
- d) lokalizowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- e) na terenach: **MW, MN, MN-U** zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości niż najniżej usytuowany okap dachowy połączenia głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
- f) nakaz znormalizowania reklam w zakresie: formatu i wysokości, ukierunkowania oraz odległości między sobą;
- g) lokalizowanie reklam w formie współczesnej o wysokich walorach estetycznych oraz w formie historycznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacji bez zastosowania indywidualnych rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną (takich jak: stolarka drzwiowa i okienna tłumiąca hałas, itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) wyznacza się **projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Doliny Nysy Łużyckiej**, zgodnie z rysunkiem planu, w jego zasięgu ustala się:
 - a) za wyjątkiem terenów: **A17.MW-U, F5.U, F8.UK, F9.UK, F10.U, F22.ZP/U, F25.U** zakaz lokalizowania reklam;
 - b) zakaz wycinania zielni wysokiej oraz zasypywania i przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, za wyjątkiem działań związanych z:
 - ochroną przeciwpowodziową oraz budową i utrzymaniem urządzeń wodnych;
 - budową dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
 - zabezpieczeniem istniejących skarp;
 - konieczności dostosowania ukształtowania terenu do działalności sportowo-rekreacyjnej;
 - c) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleb;
 - d) na terenach: **ZL, ZP, ZNU** zalecenie przebudowy drzewostanu zgodnie z występującym tam typem siedliska;
- 4) wyznacza się następujące pomniki przyrody ożywionej oraz nieożywionej, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1 – dąb szypułkowy, przy ul. Parkowej;
 - b) 2 – dąb szypułkowy, przy ul. Powstańców Śl.;
 - c) 3 – dąb szypułkowy, w pobliżu skrzyżowania ul. Staszica i ul. Partyzantów;
 - d) 4 – skałki, odsłonięcie geologiczne Wychodnia Szarogłazów;
- 5) w odniesieniu do pomników przyrody ustala się:
 - a) zakaz niszczenia i uszkodzenia;
 - b) zakaz umieszczania reklam na pomniku przyrody oraz w promieniu 25 m od niego;
 - c) nakaz prowadzenia wszelkich prac pielęgnacyjnych w porozumieniu z właściwym konserwatorem przyrody;
 - d) zalecenie wyznakowania oraz umieszczenia informacji o charakterze edukacyjnym;
- 6) w zakresie ochrony szaty roślinnej, stosunków wodnych oraz krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) nakaz zachowania istniejącej – wartościowej zieleni, w szczególności:
 - zlokalizowanej w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych;
 - szpalerów drzew zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg (o ile nie będą one stanowiły utrudnienia podczas inwestycji polegającej na budowie dróg, uzbrojenia terenu oraz obiektów i urządzeń z nimi związanymi).

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się następujące tereny wpisane do rejestru zabytków:
 - a) nr rej. 448, Ośrodek historyczny miasta Zgorzelec;
 - b) nr rej. A/1242/1-2, Zespół parków miejskich, ob. park im. Andrzeja Błachańca, Park Nadnyski, skwer im. Jerzego Popiełuszki;
- 2) w odniesieniu do obiektów umieszczonych w rejestrze zabytków ustala się:
 - a) nakaz każdorazowego uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków na:
 - prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych;
 - montaż reklam;
 - wykonywanie podziałów geodezyjnych;
 - b) nakaz zachowania historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie układu zabudowy i zieleni;
- 3) na obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) 1 – nr rej. 1232/J, ul. Piłsudskiego 3;
 - b) 2 – nr rej. 1207/J, ul. Piłsudskiego 5;
 - c) 3 – nr rej. 1233/J, ul. Piłsudskiego 7;
 - d) 4 – nr rej. 1191/J, ul. Daszyńskiego 79;
 - e) 5 – nr rej. 1188/J, ul. Piłsudskiego 4;
 - f) 6 – nr rej. 1195/J, ul. Piłsudskiego 8;
 - g) 7 – nr rej. 119/J, ul. Piłsudskiego 10;
 - h) 8 – nr rej. 119/J, ul. Piłsudskiego 12;
 - i) 9 – nr rej. 1187/J, ul. Piłsudskiego 14;
 - j) 10 – nr rej. 1209/J, ul. Daszyńskiego 78;
 - k) 11 – nr rej. 1227/J, ul. Daszyńskiego 77;
 - l) 12 – nr rej. 1226/J, ul. Daszyńskiego 76;
 - m) 13 – nr rej. 1218/J, ul. Daszyńskiego 75b;
 - n) 14 – nr rej. 1240/J, ul. Daszyńskiego 75a;
 - o) 15 – nr rej. 1239/J, ul. Wolności 2;
 - p) 16 – nr rej. 1238/J, ul. Wolności 6;
 - q) 17 – nr rej. 1345/J, ul. Wolności 7;
 - r) 18 – nr rej. 1139/J, ul. Parkowa 1;
 - s) 19 – nr rej. 1263/J, ul. Ks. Domańskiego 1;
 - t) 20 – nr rej. 1230/J, ul. Ks. Domańskiego 4;
 - u) 21 – nr rej. 1215/J, ul. Warszawska 16;
 - v) 22 – nr rej. 1229/J, ul. Warszawska 8;
 - w) 23 – nr rej. 1212/J, ul. Warszawska 4;
 - x) 24 – nr rej. 1224/J, ul. Warszawska 2;
 - y) 25 – nr rej. 1260/J, ul. Warszawska 15;
 - z) 26 – nr rej. 1234/J, ul. Warszawska 7;
 - aa) 27 – nr rej. 1140/J, ul. Czechowskiego 1;
 - bb) 28 – nr rej. 1216/J, ul. Warszawska 3;
 - cc) 29 – nr rej. 1255/J, ul. Warszawska 1;
 - dd) 30 – nr rej. 1236/J, ul. Daszyńskiego 73;
 - ee) 31 – nr rej. 1147/J, ul. Daszyńskiego 72;
 - ff) 32 – nr rej. 1253/J, ul. Daszyńskiego 71;
 - gg) 33 – nr rej. 1190/J, ul. Daszyńskiego 70;
 - hh) 34 – nr rej. 1208/J, ul. Daszyńskiego 68;
 - ii) 35 – nr rej. 1194/J, ul. Daszyńskiego 67;
 - jj) 36 – ul. Kościuszki 2;
 - kk) 37 – nr rej. 1223/J, ul. Daszyńskiego 82;
 - ll) 38 – nr rej. 1217/J, ul. Daszyńskiego 98;
- 4) w odniesieniu do budynków umieszczonych w rejestrze zabytków ustala się:
- a) nakaz każdorazowego uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków na:
 - prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych;
 - montaż reklam;
 - wykonywanie podziałów geodezyjnych;
 - b) nakaz zachowania historycznej formy obiektów terenu na podstawie archiwalnych materiałów ikonograficznych;
- 5) na obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) ul. Armii Krajowej: 13, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104;
 - b) ul. Bohaterów Getta: 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19;
 - c) ul. Bohaterów II Armii: 2,4;
 - d) ul. Brzozowa: 1, 2/3, 6/7, 8, 14, 15, 19, 20-22, 23-24;
 - e) ul. Cienista: 2, 4;
 - f) ul. F. Chopina: 2-4, 3-5-7, 6-8, 9-11, 10-12, 13-15, 14-16, 17-19, 18-20, 21-23, 22-24, 25-27, 26-28, 29-31, 30-32, 33-35, 34-36, 37-39, 38-40, 41-43, 42-44;
 - g) ul. Czachowskiego: 3, 5, 7;
 - h) ul. Daszyńskiego: 39, 40, 40a, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 52a, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 69, 74, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 95 Dwór, 97, 99, 100, 101, 102, ujęcie wody przy ul. Daszyńskiego/Struga;
 - i) ul. Domańskiego: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10-11, 12, 14;
 - j) ul. Górna: 1, 3, 5;
 - k) ul. Kościuszki: 8, 10, 12, 14, 16, 29-31, 33-35, 37-39-41, 40-42-44, 43-45-47, 46-48-50, 52a, 52-54-56, 58-60-62;
 - l) ul. Kamieniarska: 1;
 - m) ul. Kilińskiego: 1-3-5, 2-4, 6, 7-9-11-13-15, 17-19, 21, 23;
 - n) ul. Krasieńskiego: 1, 2, 3, 4-5, 6-7;
 - o) ul. Langiewicza: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12-13, 14-15-16-17-18-19, 20, 21-22, 23-24, 25-26, 27-28;

- p) ul. Łanowa: 1–2, 3–4, 5, 6–7, 8–9, 10–11;
 - q) ul. Modrzewiowa: 1–3, 2–4, 5, 7, 9, 12–14;
 - r) ul. S. Moniuszki: 2–4–6, 5–7–9, 8, 10–12, 14–16, 18–20, 21, 22–24, 23–25, 26–28, 27–29, 30–32, 31–33, 34–36, 35–37, 38–40, 39–41;
 - s) ul. Okrzei: 6, 7;
 - t) ul. Ogrodowa: 6–7, 8–9, 10–11;
 - u) ul. Parkowa: 3, ogrodnictwo;
 - v) ul. Partyzantów: 1, 2, 4, 5;
 - w) ul. Piękna: 8, 10, 11, 13, 15, 17;
 - x) ul. Piłsudskiego: 1 (budynek szkoły wraz z budynkiem gospodarczym), 2, 6;
 - y) ul. E. Plater: kościół;
 - z) ul. Pułaskiego: 11–13 DPS „Ostoja”;
 - aa) ul. Sienkiewicza: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28;
 - bb) ul. Staszica: 2, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19;
 - cc) ul. Struga: 3, 4, 5–6, 7–8, 9, 19, 20–21, 22–23, 24, 25, 25a;
 - dd) ul. Szymanowskiego: 2–4–6–8, 9–11, 10–12, 13–15, 14–16, 17–19, 18–20, 21, 22, 23, 24, 26, 27–29, 30–32, 31–33;
 - ee) ul. Traugutta: 3–4–5, 7/16, 17, 18/19, 20/21, 22/23, 24/25, 78–79, 92–93, 80–85, 86–91;
 - ff) ul. Warszawska: 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 27 kino;
 - gg) ul. Wąska: 1–3, 2–4, 5, 6, 7, 8, 9, 10–12, 14, 16, 18;
 - hh) ul. Wolności 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11;
 - ii) ul. Żeromskiego: 1, 2–3, 4–5, 6–7, 8, 9, 10–11, 12–13, 14, 15–16, 17–18, 19, 20–21, 22–23, 24, 25–26, 27–28–29–30, 31–32–33–34–35, 36–37–38–39, 40, 41, 42–43, 44–45, 46–47, 48–49;
- 6) w odniesieniu do obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) nakaz prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych oraz wykonywanie podziałów geodezyjnych w porozumieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - b) nakaz zachowania oryginalnych elementów budynku w zakresie:
 - historycznej bryły;
 - formy dachu z ceramicznym pokryciem facjatkami i lukarnami powiekowymi;
 - kompozycji i wystroju elewacji z takimi elementami jak: wykusze, loggie, balkony, dekoracje sztukatorskie, faktury tynku, metaloplastyka balustrad i krat, formy i kształty obramień otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa;
 - c) nakaz rewalizacji historycznego wyglądu i kolorystyki elewacji z odtworzeniem historycznej faktury tynków, konserwacją detalu architektonicznego (w tym oczyszczeniem detali kamiennych), uporządkowaniem reklam i instalacji;
 - d) zalecenie zachowania oryginalnego układu przestrzennego wnętrza oraz elementów wyposażenia i wystroju takich jak: klatki schodowe, układ pomieszczeń, sztukaterie, balustrady oraz szklenia witrażowe okien klatek schodowych, piece kaflowe, sklepienia, polichromie, boazerie, stolarka drzwiowa, posadzki ceramiczne klatek schodowych;
 - e) zalecenie przywrócenia historycznych podziałów drewnianej stolarki okiennej, z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków, tzn. profilowanie słupka i śłemia oraz odtworzenie szprosów (wykluczony podział międzyszybowy);
 - f) dopuszczenie uzyskania zgody na wykonanie prac polegających na rozbiórce obiektu zabytkowego jedynie po uprzednim wykonaniu na koszt inwestora karty ewidencyjnej takiego obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której egzemplarze należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze; dokumentacja taka zawierać powinna m.in. informacje o historii obiektu, ocenę wpływu wyburzenia na zachowanie układu urbanistycznego lub ruralistycznego;
- 7) wyznacza się strefę „A” – ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu ustala się:
- a) nakaz każdorazowego uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków na:
 - prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych;
 - lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi: obiektów małej architektury, straganów, drobnych obiektów handlowych i gastronomicznych oraz zieleni urządzonej;
 - montaż reklam;
 - wykonywanie podziałów geodezyjnych;
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego: ulic, placów oraz zieleni;
 - c) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy jedynie na podstawie archiwalnych materiałów ikonograficznych lub w nawiązaniu do historycznej zabudowy istniejącej;
 - d) dla nowych i remontowanych budynków nieujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych uwarunkowanych historycznie oraz innych współczesnych o wysokich walorach estetycznych;
 - e) dopuszczenie lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi obiektów małej architektury, straganów oraz drobnych obiektów handlowych jedynie w formie nawiązującej do historycznego otoczenia lub w formie współczesnej, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;

- f) dopuszczenie lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych drobnych obiektów handlowych i gastronomicznych o powierzchni zabudowy maksimum: 16 m² oraz wysokości maksimum: 3 m;
 - g) zakaz stosowania pokrycia elewacji: obiektów małej architektury, straganów oraz drobnych obiektów handlowych w formie: blachy oraz paneli i modułów z tworzyw sztucznych;
 - h) zakaz lokalizowania oraz likwidacja obiektów o niskim standardzie wykończenia i niskich walorach architektonicznych dysharmonizujących z historycznym otoczeniem;
 - i) nakaz sporządzania projektu kolorystyki elewacji nowej i remontowanej zabudowy w kontekście do otoczenia, tj. zabudowy sąsiadującej;
- 8) wyznacza się strefę „**B**” – ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu ustala się:
- a) nakaz każdorazowego uzyskania opinii od właściwego konserwatora zabytków na:
 - prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych;
 - lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych: obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;
 - montaż reklam;
 - wykonywanie podziałów geodezyjnych;
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie:
 - ciągów pieszych na obszarze zieleni parkowej;
 - kompozycji zieleni urządzonej na obszarze terenów publicznych;
 - przydomowych ogrodów w zabudowie jednorodzinnej;
 - c) na obszarze zieleni parkowej zakaz przekształcania rzeźby terenu w zakresie (z zastrzeżeniem: § 4 ust. 3 pkt 3) lit b):
 - przebudowy i likwidacji skarp oraz wąwozu znajdującego się na terenach: A13.ZP, A14.ZP;
 - budowy nowych obiektów gruntowych zakłócających walory krajobrazowe;
 - d) dla nowych i remontowanych budynków nieujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych uwarunkowanych historycznie oraz innych współczesnych o wysokich walorach estetycznych;
 - e) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury w formie nawiązującej do historycznego otoczenia lub w formie współczesnej, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;
 - f) zakaz lokalizowania oraz likwidacja obiektów o niskim standardzie wykończenia i niskich walorach architektonicznych dysharmonizujących z historycznym otoczeniem;
- 9) wyznacza się strefę „**K**” – ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie:
 - ciągów pieszych na obszarze zieleni parkowej;
 - kompozycji zieleni urządzonej na obszarze terenów publicznych;
 - b) nakaz odtworzenia historycznego układu zieleni oraz wód powierzchniowych;
 - c) dla nowych i remontowanych budynków nieujętych w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych uwarunkowanych historycznie oraz innych współczesnych o wysokich walorach estetycznych;
 - d) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury jedynie w formie nawiązującej do historycznych tradycji lub w formie współczesnej, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;
 - e) zakaz lokalizowania oraz likwidacja obiektów o niskim standardzie wykończenia i niskich walorach architektonicznych dysharmonizujących z otoczeniem;
- 10) wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu, o następujących numerach:
- a) 78-9/1;
 - b) 78-9/3;
 - c) 78-9/2;
- 11) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się:
- a) nakaz prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym w trybie ratowniczych badań archeologicznych;
 - b) nakaz dokumentowania odkrywanych reliktyw;
- 12) na obszarze planu nie wprowadza się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich obiektów.
- 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) za tereny przestrzeni publicznej uznaje się:
- a) tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych w obszarze strefy „**A**” – ochrony konserwatorskiej;
 - b) tereny zieleni parkowej;
 - c) tereny usług zlokalizowanych w obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Doliny Nysy Łużyckiej, oznaczone symbolami: **F8.UK**, **F9.UK**;
 - d) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **I10.US**;
 - e) teren dworca kolejowego zlokalizowanego w obszarze terenu oznaczonego symbolem: **B45.UC/KK**;

- 2) ustalenia w zakresie umieszczania obiektów małej architektury, reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu są zgodne z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi, w szczególności dotyczącymi:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu ustala się granicę strefy przewidzianej do przeprowadzenia 1% wód powodziowych;
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w strefie sąsiedztwa linii kolejowej, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie z terenami kolejowymi (dz. o użytku Tk, linia kolejowa nr 278 relacji Węglińiec – Zgorzelec i linia kolejowa nr 274 relacji Wrocław Swiebodzki – Zgorzelec – granica państwa) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan podtorza;
 - b) nakaz zachowania tzw. kolejowej drogi technicznej o szerokości minimum: 4 m:
 - od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowych (takich jak: rowy odwadniające, podtorza, podnóża nasypów);
 - na terenie: **ZD** w wypadku wygradzania ogródków działkowych od strony terenu kolejowego (dz. o użytku Tk);
 - c) obowiązek wyposażania zabudowy mieszkaniowej oraz usług chronionych w zasięgu uciążliwości od linii kolejowej w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami oraz hałasem;
 - d) obowiązek doboru rozwiązania technicznego oświetlenia, w tym oświetlenia ulicznego z uwzględnieniem nieoślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zaleca się stosowanie opraw spełniających standardy kolejowe;
 - e) zakaz stosowania świateł kolorowych stosowanych w sygnalizacji kolejowej w sposób powodujący zniekształcenie obrazów istniejących lub złe odczytanie sygnałów przez maszynistów;
 - f) obowiązek zachowania trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg z liniami kolejowymi w jednym poziomie, bez względu na kategorie przejazdu;
 - g) zakaz lokalizowania ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych;
 - h) możliwość lokalizowania drzew oraz zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniami:
 - maksymalna wysokość drzewostanu musi być mniejsza niż odległość od miejsca jego usytuowania do najbliższej granicy z terenami kolejowymi (dz. o użytku Tk) i znajdować się w odległości nie mniejszej niż: 15 m do osi skrajnego toru;
 - system korzenny sadzonych drzew i zieleni izolacyjnej nie może naruszać struktury podtorza i jego odwodnienia;
 - projekt zieleni musi być wykonany przez osobę posiadającą do tego odpowiednie kwalifikacje;
 - i) na terenach: **US** zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń sportowych przewidzianych do rzutu kulą, oszczepem, dyskiem oraz strzelnic w sposób mogący doprowadzić do kolizji elementu ruchomego z pociągiem;
 - j) na terenach: **P-U** zakaz lokalizowania działalności związanej z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi żrącymi i pyłącymi;
 - k) obowiązek monitorowania przez zarządcę terenu: **F29.ZNU** pod kątem niedopuszczenia do pojawienia się samosiejek w odległości mniejszej od obszaru kolejowego, niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, i nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
- 5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) na obszarze planu nie występują obiekty związanych z Obroną Cywilną.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek inwestycyjnych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: 20°), dopuszcza się odstępowania od tego parametru wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających oraz innych czynników uniemożliwiających zachowanie tego parametru;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach inwestycyjnych niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, pod warunkiem że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach inwestycyjnych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:

- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nieprzewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną i poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną i poszerzenie dróg;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się poszerzenia linii rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu ponad parametr szerokości określony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimum: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimum: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - c) minimum: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) minimum: 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) minimum: 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - f) minimum: 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) minimum: 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej poradni i pracowni medycznych;
 - h) minimum: 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów kongresowych i konferencyjnych;
 - i) minimum: 2 miejsca postojowe na 1 oddział placówek edukacji i żłobków;
 - j) minimum: 25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych w widowiskowych obiektach kultury (z wykluczeniem amfiteatrów);
 - k) minimum: 15 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy w obiektach produkcyjnych, składów i magazynów;
 - l) minimum: 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych na terenowych i w krytych obiektach sportu i rekreacji;
 - m) minimum: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek inwestycyjnych, na których te budynki są usytuowane lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w sąsiedztwie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; w przypadkach uzasadnionych w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi;
- 4) w zakresie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) nakaz prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
 - b) dopuszczenie dokonywania zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - c) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.;
 - d) prowadzenie sieci wzdłuż terenów kolejowych (dz. o użytku Tk) wg przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem: zakaz prowadzenia magistrali wodociągowej o średnicy pow. Ø 1200 mm wzdłuż linii kolejowej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - c) zalecenie realizacji wodociągu w układzie pierścieniowym;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy sieci kanalizacyjnej;
 - c) odprowadzanie ścieków istniejącą i projektowaną siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - d) możliwość odprowadzania ścieków bytowych z budynków do bezodpływowych zbiorników wyłącznie na terenie: **F24.MN**;
 - e) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych wyłącznie na terenach: **F24.MN, F25.U**;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - d) zagospodarowanie wód opadowych na terenach własnych inwestorów lub odprowadzanie ich z działek w trawnikach przez system rozsączający, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;
 - c) ewentualna przebudowa sieci kolidujących z istniejącymi i planowanymi funkcjami terenów będzie możliwa na zasadach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej, z zastrzeżeniem: zakaz wykorzystywania konstrukcji mostów i wiaduktów kolejowych do prowadzenia infrastruktury gazowej oraz rurociągów paliw płynnych;
 - b) dostawę gazu po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - c) na terenach, gdzie z określonych powodów nie będzie możliwe doprowadzenie gazu sieciowego, należy stosować inne, ekologiczne źródła energii;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej, zgodnych z obowiązującymi przepisami;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym transport odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
 - d) nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;
 - e) możliwość wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) możliwość lokalizowania masztów (konstrukcji wieżowych) oraz anten telefonii komórkowej, wyłącznie na terenach: **F34.P-U, G16.P-U**, z zastrzeżeniami: wysokość masztów (konstrukcji wieżowych) musi być mniejsza niż odległość od miejsca ich usytuowania do najbliższej granicy z terenami kolejowymi (dz. o użytku Tk);
 - c) zakaz lokalizowania urządzeń teletechnicznych powodujących zakłócenia łączności na linii kolejowej.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowania działek inwestycyjnych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkami że:
 - a) nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora;
 - b) umożliwi ono wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

10. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych oznaczone symbolami: **F6.ZP, F7.ZP, F12.ZP, F19.ZP, I5.UC, I10.US**.

11. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla działek, dla których następuje wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A8.MW, B2.MW, B5.MW, B7.MW, B10.MW, B14.MW, B17.MW, B34.MW, B38.MW, B39.MW, B40.MW, E3.MW, E6.MW, F16.MW, G3.MW, G6.MW, G10.MW, I8.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) terenowe urządzenia sportowe;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) ścieżki dla rowerów;
 - f) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: MW;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zachowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o istniejących parametrach, z możliwością ich przebudowy i remontu, z zastrzeżeniami: na terenie: **A8.MW** dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji, tj. poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w parterach, o udziale powierzchni zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie: 80 m² rozliczanej w stosunku do jednej działki inwestycyjnej;
- 5) zachowanie lokali i budynków usługowych niespełniających ustaleń § 5 ust. 2 pkt 3) i 4) z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 6 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 8) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25°–40° oraz płaskich;
- 9) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 10) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 11) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 12) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy falistej i trapezowej oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 16) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 17) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę usługową: 300 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDZ** na tereny: **G10.MW, I8.MW** oraz **KDL, KDD, KPJ** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 2) na terenie: **B39.MW** zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.MN, A4.MN, A6.MN, A10.MN, A12.MN, A19.MN, A20.MN, A22.MN, A25.MN, A27.MN, A29.MN, A31.MN, A34.MN, A37.MN, A40.MN, A41.MN, B4.MN, B6.MN, B9.MN, B12.MN, B23.MN, B27.MN, B30.MN, B33.MN, B42.MN, B44.MN, F24.MN, F28.MN, F31.MN, F33.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe i garaże przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **MN**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

g) zieleni urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym, z zastrzeżeniem na terenie: **F28.MN** lokalizowanie budynków wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym oraz wielorodzinnych, z dopuszczeniem ich odbudowy, rozbudowy i przebudowy;
- 3) lokalizowanie budynków mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielenia lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków, o udziale powierzchni zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizowania wolno stojących budynków usługowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych z zabudowa mieszkaniową w układzie:
 - a) wolno stojącym: 0,5;
 - b) bliźniaczym: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 40%;
- 9) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich oraz na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków – uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie;
- 10) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 11) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 12) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 13) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 15) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 16) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy falistej i trapezowej oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 17) lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz w odległości do 2 m od nich (w głąb działek inwestycyjnych) w uzasadnionych przypadkach;
- 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 19) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów oraz części ogrodzeń pełniących funkcję muru oporowego;
- 20) lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na maksimum: 2 stanowiska postojowe na jednej działce inwestycyjnej;
- 21) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, za zgodą sąsiada;
- 22) zakaz lokalizowania zespołów garażowych.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
 - a) na terenie **F28.MN**: 1000 m²;
 - b) na pozostałych terenach w układzie:
 - wolno stojącym: 600 m²;
 - bliźniaczym: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
 - a) wolno stojącym: 18 m;
 - b) bliźniaczym: 14 m.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDL, KDD, KPJ**.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A9.MW-U, A17.MW-U, A18.MW-U, A36.MW-U, A45.MW-U, C1.MW-U, C3.MW-U, C4.MW-U, C6.MW-U, C8.MW-U, C10.MW-U, C13.MW-U, C15.MW-U, C16.MW-U, E1.MW-U, G5.MW-U, H7.MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) nieuciążliwe usługi komercyjne;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) miejsca postojowe oraz parkingi podziemne i wielopoziomowe;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) ciąg pieszy;
 - f) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania fadu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie: **H7.MW-U** dopuszczenie zachowania dotychczasowego przeznaczenia terenu, tj. pod dworzec autobusowy z możliwością jego odbudowy, rozbudowy i przebudowy;
- 2) lokalizowanie budynków:
 - a) mieszkalnych;
 - b) usługowych;
 - c) mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi wyłącznie w parterach i na I piętrach budynków;
 - d) parkingów podziemnych i wielopoziomowych wyłącznie na terenach: **A17.MW-U, C1.MW-U, C3.MW-U, C4.MW-U, C6.MW-U, C8.MW-U**;
- 3) na terenie: **C1.MW-U** w części parterowej budynków dopuszcza się lokalizowanie usług o charakterze hali targowej, z zastrzeżeniem: kompozycję elewacji na wysokości usług o charakterze hali targowej należy dostosować do kompozycji elewacji kondygnacji pozostałych;
- 4) w granicach wydzieleni wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu literą „A” zakaz lokalizowania zabudowy z funkcją mieszkaniową;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej:
 - a) na terenach: **A17.MW-U, A18.MW-U, A45.MW-U, C1.MW-U, C3.MW-U, C4.MW-U, C6.MW-U, C8.MW-U, C10.MW-U, C13.MW-U, C15.MW-U, C16.MW-U, E1.MW-U, G5.MW-U, H7.MW-U** maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 18 m oraz minimalnie 4 kondygnacje, z zastrzeżeniami:
 - nakazu dostosowania się z wysokością budowanych i rozbudowywanych budynków do budynków sąsiednich wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - na terenie **C1.MW-U** dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej o minimalnej wysokości 3 kondygnacje;
 - b) na terenach: **A9.MW-U, A36.MW-U** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość parkingów wielopoziomowych: 4 kondygnacje;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 20%;
- 9) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich, na budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków – uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym w przypadkach uzasadnionych w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
- 10) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachy miedzianej;
- 11) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 14) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 15) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę: 1000 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 2) w zakresie bilansu miejsc postojowych dopuszcza się odstępstwo od lokalizacji miejsc postojowych za zgodą Gminy Miejskiej Zgorzelca;
- 3) na terenie: **H7.MW-U** ciąg pieszy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A11.MW/U, A23.MW/U, B3.MW/U, B22.MW/U, D1.MW/U, H2.MW/U, H5.MW/U, H9.MW/U, H12.MW/U, H13.MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **MW/U**;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, za wyjątkiem terenu: D1.MW/U (obr. VI, am-2, dz. nr 142/5);
- 2) zachowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o istniejących parametrach, z możliwością ich przebudowy i remontu;
- 3) lokalizowanie budynków:
 - a) mieszkalnych;
 - b) mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi wyłącznie w parterach i na I piętrach budynków;
- 4) zakaz lokalizowania wolno stojących budynków usługowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej na terenie: **D1.MW/U** (obr. VI, am-2, dz. nr 142/5) 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 18 m oraz minimalnie 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem: nakaz dostosowania się z wysokością do budynków sąsiednich, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy na terenie : **D1.MW/U** (obr. VI, am-2, dz. nr 142/5): 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 8) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich, na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym w przypadkach uzasadnionych w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
- 9) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 10) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachy miedzianej;
- 11) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
- 15) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 16) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej;
- 17) na terenie: **H5.MW/U** nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B11.M-U, G1.M-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - d) miejsca postojowe i garaże przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **M-U**;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie budynków:
 - a) mieszkalnych;
 - b) usługowych;
 - c) mieszkalno-usługowych;

- 2) lokalizowanie budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie: 400 m², rozliczanej w stosunku do jednej działki inwestycyjnej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 7) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°, na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym w przypadkach uzasadnionych w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
- 8) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 9) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 10) stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 15) lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 17) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów oraz części ogrodzeń pełniących funkcję muru oporowego;
- 18) lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na maksimum: 2 stanowiska postojowe na jednej działce inwestycyjnej;
- 19) zakaz lokalizowania zespołów garażowych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę: 1000 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: KDG, KDL, KPJ i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: C2.MN-U, I6.MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe i garaże przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **MN-U**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie budynków:
 - a) mieszkalnych;
 - b) usługowych;
 - c) mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi wyłącznie w parterach budynków;
- 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) na terenie: **C2.MN-U 3** kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
 - b) na terenie: **I6.MN-U 2** kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 9 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych z zabudową mieszkaniową w układzie:
 - a) wolno stojącym: 0,5;
 - b) bliźniaczym: 0,6;
 - c) szeregowym: 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych w układzie:
 - a) wolno stojącym: 50%;
 - b) bliźniaczym: 40%;
 - c) szeregowym: 30%;

- 7) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich oraz na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie;
- 8) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 9) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 10) stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 11) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 15) lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi oraz w odległości do 2 m od nich (w głąb działek inwestycyjnych) w uzasadnionych przypadkach;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej, z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń lokalizowanych na terenie: **I6.MN-U** od strony linii kolejowej;
- 17) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów oraz dla ogrodzeń lokalizowanych na terenie: **I6.MN-U** od strony linii kolejowej;
- 18) lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na maksimum: 2 stanowiska postojowe na jednej działce inwestycyjnej;
- 19) zakaz lokalizowania zespołów garażowych;
- 20) na terenie: **I6.MN-U** nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
 - a) wolno stojącym: 600 m²;
 - b) bliźniaczym: 400 m²;
 - c) szeregowym: 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
 - a) wolno stojącym: 18 m;
 - b) bliźniaczym: 14 m;
 - c) szeregowym: 8 m.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDL** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 2) nakaz przekazania nabywcy przez zbywcę nieruchomości na terenie: **I6.MN-U** informacji w formie pisemnej o istniejącej uciążliwości komunikacyjnej od: linii kolejowej (zlokalizowanej poza granicą niniejszego planu) oraz o planowanej uciążliwości komunikacyjnej od drogi klasy L przewidzianej do połączenia ul. Bohaterów II Armii WP z planowanymi terenami usługowymi przewidzianymi w szczególności pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1.U, B8.U, B13.U, B19.U, B20.U, B24.U, B35.U, D2.U, D5.U, E2.U, E5.U, F5.U, F10.U, F15.U, F17.U, F25.U, G4.U, G7.U, G9.U, G11.U, H1.U, H6.U, H8.U, H10.U, I1.U, I4.U, I7.U, I9.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna wyłącznie na terenie: **I1.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 1/42, 1/43, 1/61);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) ścieżki dla rowerów;
 - d) ciąg pieszy;
 - e) miejsca postojowe oraz parkingi podziemne i wielopoziomowe;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie: **B1.U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
 - 2) lokalizowanie budynków:
 - a) usługowych;
 - b) usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych wyłącznie na terenie: **I1.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 1/42, 1/43, 1/61);
 - 3) wysokość zabudowy usługowej:
 - a) na terenach: **B19.U, B20.U** maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż: 5 m;
 - b) na terenach: **B8.U, B13.U, B35.U, E2.U, E5.U, G11.U, I4.U, I9.U** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 9 m;
 - c) na terenach: **B1.U, B24.U, F5.U, F10.U, F15.U, F17.U, F25.U, G4.U, G9.U, I7.U** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m oraz minimalnie 2 kondygnacje;
 - d) na terenach: **H1.U, H6.U, H10.U, I1.U, G7.U** maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m oraz minimalnie 3 kondygnacje;
 - e) na terenach: **D2.U, D5.U, H8.U** maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 18 m oraz minimalnie 4 kondygnacje;
 - 4) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej maksymalnie: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m;
 - 5) na terenie: **F5.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 4/1, 4/2, 4/5, 4/6) lokalizowanie budynków usługowych wyłącznie w układzie wolno stojącym o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie: 400 m² rozliczanej w stosunku do jednej działki inwestycyjnej, z zastrzeżeniami:
 - a) dopuszcza się zachowanie budynków niespełniających niniejszego ustalenia z możliwością ich przebudowy i remontu;
 - b) na działkach nr 4/1, 4/2, 4/5 (obr. VI, am-4) dopuszcza się zrealizowanie jednej inwestycji (z jednym budynkiem) o łącznej powierzchni zabudowy do 1500 m², pod warunkami:
 - uprzedniego scalenia tych działek;
 - dostosowania kompozycji i charakteru elewacji do elewacji istniejących – sąsiednich budynków (na terenie **F5.U**) tworzących jedną pierzeję;
 - dostosowania wysokości i geometrii dachu do istniejących – sąsiednich budynków (na terenie **F5.U**) tworzących jedną pierzeję;
 - uzyskania przez złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę pozytywnej opinii od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zgorzlecu oraz Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury Urzędu Miasta Zgorzelec;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 2, z zastrzeżeniem: na terenie: **I1.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 1/42, 1/43, 1/61) w wypadku lokalizowania zabudowy z funkcją mieszkaniową: 1;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 20%, z zastrzeżeniem: na terenie: **I1.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 1/42, 1/43, 1/61) w wypadku lokalizowania zabudowy z funkcją mieszkaniową: 30 %;
 - 8) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich, na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym w przypadkach uzasadnionych w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
 - 9) dla dachów dwu i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachy miedzianej;
 - 10) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
 - 11) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
 - 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
 - 13) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - 14) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - 15) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej;
 - 16) na terenie: **I1.U** nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę: 600 m².
- 4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
 - 2) w zakresie bilansu miejsc postojowych dopuszcza się odstępstwo od lokalizacji miejsc parkingowych za zgodą Gminy Miejskiej Zgorzelec;

- 3) na terenie: **B20.U** zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) na terenie: **H6.U** ciąg pieszy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz przekazania nabywcy przez zbywcę nieruchomości na terenie: **I1.U** (obr. VI, am-4, dz. nr 1/42, 1/43, 1/61) informacji w formie pisemnej o istniejącej uciążliwości komunikacyjnej od: linii kolejowej (zlokalizowanej poza granicą niniejszego planu) oraz o planowanej uciążliwości komunikacyjnej od drogi klasy L przewidzianej do połączenia ul. Bohaterów II Armii WP z planowanymi terenami usługowymi przewidzianymi w szczególności pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: H4.Ukr ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z działalnością sakralną;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - d) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenu: **Ukr**;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18 m dla budynków i ich części niebędących akcentem plastycznym;
 - b) 25 m dla budynków i ich części będących akcentem plastycznym;
- 2) akcenty plastyczne mogą stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na całym terenie;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy na całym terenie: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie: 30%;
- 5) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachy miedzianej;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 10) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 11) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenu: **KDG** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 2) w zakresie bilansu miejsc postojowych dopuszcza się odstępstwo od lokalizacji miejsc postojowych za zgodą Gminy Miejskiej Zgorzelca.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A42.UO, A46.UO, B18.UO, B41.UO, C11.UO, D6.UO, F30.UO, G2.UO, G12.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi, w zakresie:
 - a) oświaty;
 - b) szkolnictwa wyższego;
 - c) nauki;
 - d) zdrowia w zakresie: żłobki;
 - e) sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne w zakresie:
 - handlu;
 - gastronomii;
 - budynki biurowe;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe i garaże przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **UO**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej:
 - a) na terenach: **A42.UO, A46.UO, C11.UO, D6.UO, F30.UO** 18 m;
 - b) na terenach: **B18.UO, B41.UO, G2.UO, G12.UO** 12 m;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 30%;
- 5) stosowanie dachów: na budynkach znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków uwarunkowanych historycznie, o ile właściwy konserwator zabytków nie zezwoli na inne rozwiązanie oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych:
 - a) na terenach: **A42.UO, A46.UO, C11.UO, D6.UO, G2.UO** stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
 - b) na terenach: **B18.UO, B41.UO, F30.UO, G12.UO** stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki lub blachodachówki;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy falistej i trapezowej oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 10) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów oraz parametr wysokości w przypadkach uzasadnionych nie ma zastosowania do ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie terenowych obiektów sportowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDG, KDL, KDD, KPJ** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

4. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych wyłącznie zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenów.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: I10.US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi, w zakresie: sportu (odkryte obiekty sportowe wraz z zabudową związaną z ich funkcjonowaniem);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne w zakresie:
 - handlu;
 - gastronomii;
 - budynki biurowe;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenu: **US**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) lokalizowanie zabudowy o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie: 3000 m² rozliczanej w stosunku do całego terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie: 60%;
- 4) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 5) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 6) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 8) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 10) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 12) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów oraz parametr wysokości w przypadkach uzasadnionych nie ma zastosowania do ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie terenowych obiektów sportowych;
- 13) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenu: **KDD**.

4. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych wyłącznie zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz sezonowych punktów gastronomicznych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: F8.UK, F9.UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi w zakresie: kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie: **F8.UK** zachowanie budynku o istniejących parametrach, z możliwością jego przebudowy i remontu;
- 2) na terenie: **F9.UK** możliwość lokalizowania odkrytego obiektu widowiskowego, wraz z zabudową związaną z jego funkcjonowaniem;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie: 30%;
- 4) stosowanie dachów:
 - a) na terenie: F8.UK w formie historycznej;
 - b) na terenie: F9.UK o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 5) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachy miedzianej;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 7) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 9) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 10) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz wykonywania podziałów.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenu: **KDD**;
- 2) ustalenia dotyczące bilansu miejsc postojowych nie mają zastosowania.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E4.UBp, H14.UBp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi bezpieczeństwa publicznego w zakresie:
 - policja;
 - straż pożarna;
 - służby ochrony;
 - inne służby związane z bezpieczeństwem publicznym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe i garaże przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **UBp**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m oraz minimalnie 2 kondygnacje;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 4) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 5) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki oraz blachodachówki;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;
- 7) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 9) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę nieuciążliwych usług komercyjnych: 600 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDZ, KDL, KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 2) ustalenia dotyczące bilansu miejsc postojowych nie mają zastosowania, z zastrzeżeniem: wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek inwestycyjnych, na których te budynki są usytuowane lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w sąsiedztwie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C5.UC, D4.UC, D7.UC, E10.UC, F4.UC, H11.UC, H15.UC, I5.UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) miejsca postojowe oraz parkingi podziemne i wielopoziomowe;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie: **C5.UC** zachowanie budynku mieszkalnego, z możliwością jego przebudowy i remontu;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie: **C5.UC** maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 18 m, minimalnie 3 kondygnacje;
 - b) na terenie: **F4.UC** maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m, minimalnie 3 kondygnacje oraz 21 m dla budynków i ich części będących akcentem plastycznym;
 - c) na terenach: **D4.UC, D7.UC, E10.UC, H11.UC, H15.UC, I5.UC** maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m, minimalnie 2 kondygnacje oraz 18 m dla budynków i ich części będących akcentem plastycznym;
- 3) akcenty plastyczne mogą stanowić maksymalnie: 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach inwestycyjnych;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 6) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 8) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 11) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 12) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę nieuciążliwych usług komercyjnych: 1500 m², z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenie nie ma zastosowania do terenu: **C5.UC**.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów:
 - a) **KDG** do terenu: **F4.UC**;
 - b) **KDD** do terenu: **C5.UC**;
 - c) **KDG, KDL** do terenów: **D4.UC, D7.UC**;
 - d) **KDL** do terenu: **E10.UC**;
 - e) **KDL, KDD** do terenu: **I5.UC, H11.UC, H15.UC**.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **B45.UC/KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) nieuciążliwe usługi komercyjne;
 - c) teren komunikacji publicznej: w zakresie: dworzec kolejowy, dworzec autobusowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury;
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
- c) ścieżki dla rowerów;
- d) miejsca postojowe oraz parkingi podziemne i wielopoziomowe;
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalnie wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 15 m, minimalnie 2 kondygnacje oraz 21 m dla budynków i ich części będących akcentem plastycznym;
- 2) akcenty plastyczne mogą stanowić maksymalnie: 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na całym terenie;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 20%;
- 5) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie o niskich walorach estetycznych;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 10) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 11) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży oraz zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się zachowanie budynków garażowych do czasu utrzymania ich sprawności technicznej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę: 600 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDL, KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych, z zastrzeżeniem: zakazuje się organizowania zjazdów z terenu **KDD** dla pojazdów z zaopatrzeniem oraz komunikacji publicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu publicznego do dworca kolejowego i autobusowego;
- 3) nakaz zapewnienia swobodnego (bez ogrodzeń) dostępu pieszego i kołowego do istniejących usług oraz działek posiadających taki dostęp;
- 4) zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B43.KS-U, G13.KS-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty komunikacji samochodowej w zakresie:
 - zespoły garażowe;
 - parkingi podziemne i wielopoziomowe;
 - miejsca postojowe;
 - b) nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) obiektów komunikacji samochodowej: 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) zabudowy usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m oraz minimalnie 2 kondygnacje;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 3) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 4) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 5) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;
- 6) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 7) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDL, KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D8.KSU, E11.KSU, G8.KSU, H3.KSU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) stacje paliw;
- b) myjnie samochodowe;
- c) nieuciążliwe usługi komercyjne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury;
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe;
- c) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenów: **KSU**;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość:

- a) stacji paliw i myjni samochodowych: 9 m;
- b) zabudowy usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;

3) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

4) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;

5) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;

6) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;

7) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDG, KDZ, KDL, KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: F34.P-U, G16.P-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- b) nieuciążliwe usługi komercyjne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne;
- b) obiekty małej architektury;
- c) wewnętrzne ulice dojazdowe;
- d) miejsca postojowe i garaże;
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowanie budynków mieszkalnych o istniejących parametrach, z możliwością ich przebudowy i remontu;

2) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej maksymalnie: 20%, rozliczanej w stosunku do wszystkich budynków lokalizowanych w ramach jednej działki inwestycyjnej;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;

5) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki lub blachodachówki;

7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenów: **KDZ, KDL, KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F22.ZP/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwe usługi komercyjne, w zakresie:
 - zdrowia;
 - turystyki;

- sportu;
 - gastronomii;
 - kultury;
- b) lokale mieszkalne;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe przewidziane wyłącznie do obsługi terenu: **ZP/U**;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 2) dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej maksymalnie: 20%, rozliczanej w stosunku do wszystkich budynków lokalizowanych w ramach całego terenu;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 70%;
- 5) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°, płaskich oraz o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie pokrycia dachowego w formie dachówki;
- 7) dla dachów dwu- i wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły), brązu oraz szarości;
- 8) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce inwestycyjnej;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych oraz paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 11) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 12) zakaz lokalizowania wolno stojących i zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę: 3000 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek inwestycyjnych z terenu: **KDD** i wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: F20.ZL, F21.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: las.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F27.ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń działkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki administracyjne związane z działalnością ogrodów działkowych;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe;
 - e) miejsca postojowe;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) stosowanie dachów: dwu- i wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 25°–40°;
- 3) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w szczególności: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego i różowego;
- 5) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy o niskich walorach estetycznych;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 7) stosowanie ogrodzeń o wysokości maksimum: 1,80 m, ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z zastrzeżeniem: niniejsze ustalenia nie mają zastosowania do ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A13.ZP, A14.ZP, A33.ZP, B21.ZP, B26.ZP, B29.ZP, B32.ZP, B36.ZP, B37.ZP, E7.ZP, F6.ZP, F7.ZP, F12.ZP, F19.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) urządzenia oraz terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne;
 - c) ścieżki piesze i rowerowe;
 - d) miejsca postojowe;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) szalety;
 - g) zbiorniki wodne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość obiektów małej architektury oraz urządzeń i terenowych obiektów sportowych: 8 m;
- 2) maksymalna wysokość szaletów: 6 m.

3. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: F2.ZNU, F29.ZNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A15.WS, E8.WS, E9.WS, F1.WS, F13.WS, F14.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przeprawy mostowe;
 - b) obiekty hydrotechniczne;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL, 12.KDL, 13.KDL, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 32.KDD, 33.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy głównej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDG**;
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDZ**;
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDD**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) ścieżki dla rowerów;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **1.KDG** (ul. J. Piłsudskiego, ul. Wolności, ul. Partyzantów, ul. ks. Domańskiego, ul. J. Dąbrowskiego, ul. E. Plater, ul. Armii Krajowej) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 16,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu: **2.KDZ** (ul. T. Kościuszki) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 17,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu: **3.KDZ** (ul. Bohaterów II Armii WP) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 16,5 m;
- 4) dla terenu: **4.KDZ** (ul. Warszawska) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu: **5.KDZ** (ul. Łużycka) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 17,5 m;
- 6) dla terenu: **6.KDL** (ul. Daszyńskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m;
- 7) dla terenu: **7.KDL** (ul. W. Broniewskiego, ul. J. Poniatowskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu: **8.KDL** (ul. R. Traugutta) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu: **9.KDL** (ul. Langiewicza) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 16 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);

- 10) dla terenu: **10.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14,5 m;
- 11) dla terenu: **11.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m;
- 12) dla terenu: **12.KDL** (ul. Konarskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 11,5 m;
- 13) dla terenu: **13.KDL** (ul. Powstańców Śląskich) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 14) dla terenu: **14.KDD** (ul. B. Prusa) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m;
- 15) dla terenu: **15.KDD** (ul. S. Żeromskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 16) dla terenu: **16.KDD** (ul. A. Struga) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 17) dla terenu: **17.KDD** (ul. Cienista) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m;
- 18) dla terenu: **18.KDD** (ul. J. Tuwima) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m;
- 19) dla terenu: **19.KDD** (ul. M. Karłowicza) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 11,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 20) dla terenu: **20.KDD** (ul. J. Tuwima) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12,5 m;
- 21) dla terenu: **21.KDD** (ul. J. Tuwima) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m oraz zakończenie placem do zawracania samochodów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 22) dla terenu: **22.KDD** (ul. K. Pułaskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 13 m;
- 23) dla terenu: **23.KDD** (ul. H. Sienkiewicza) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14,5 m;
- 24) dla terenu: **24.KDD** (ul. S. Okrzei) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14,5 m;
- 25) dla terenu: **25.KDD** (ul. S. Staszica, ul. Warszawska) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 22,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 26) dla terenu: **26.KDD** (ul. M. Czachowskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 11,5 m;
- 27) dla terenu: **27.KDD** (ul. J. Poniatowskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12,5 m;
- 28) dla terenu: **28.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 29) dla terenu: **29.KDD** (ul. Bolesława Chrobrego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 30) dla terenu: **30.KDD** (ul. Parkowa, ul. Wolności) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 31) dla terenu: **31.KDD** (ul. Krupińskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m oraz zakończenie placem do zawracania samochodów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 32) dla terenu: **32.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz zakończenie placem do zawracania samochodów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 33) dla terenu: **33.KDD** (ul. S. Konarskiego) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 16 m;
- 34) dla terenu: **34.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m;
- 35) dla terenu: **35.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m;
- 36) dla terenu: **36.KDD** (ul. Maratońska) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KPJ, A3.KPJ, A5.KPJ, A21.KPJ, A24.KPJ, A26.KPJ, A28.KPJ, A30.KPJ, A32.KPJ, A35.KPJ, A44.KPJ, B15.KPJ, B25.KPJ, B28.KPJ, B31.KPJ, C7.KPJ, C9.KPJ, C12.KPJ, C14.KPJ, D3.KPJ, F23.KPJ, F32.KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciągi pieszo-jezdne;
 - b) na terenach: **C7.KPJ, C12.KPJ, C14.KPJ** place publiczne, ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **A1.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m;
- 2) dla terenu: **A3.KPJ** (ul. Łanowa) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m;
- 3) dla terenu: **A5.KPJ** (ul. A. Struga) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m;
- 4) dla terenu: **A21.KPJ** (ul. Z. Krasieńskiego) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 7 m;
- 5) dla terenu: **A24.KPJ** (ul. Brzozowa, ul. Modrzewiowa, ul. J. Kilińskiego, ul. Kamieniarska) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 6,5 m;
- 6) dla terenu: **A26.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 7) dla terenu: **A28.KPJ** (ul. Piękna) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 7 m;

- 8) dla terenu: **A30.KPJ** (ul. Wąska) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 6,5 m;
- 9) dla terenu: **A32.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 10) dla terenu: **A35.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m oraz zakończenie placem do zawracania (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu: **A44.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 12) dla terenu: **B15.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m;
- 13) dla terenu: **B25.KPJ** (ul. F. Chopina) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 14) dla terenu: **B28.KPJ** (ul. S. Moniuszki) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 15) dla terenu: **B31.KPJ** (ul. K. Szymanowskiego) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m;
- 16) dla terenu: **C7.KPJ** (ul. I. Daszyńskiego) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 15,5 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 17) dla terenu: **C9.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m;
- 18) dla terenu: **C12.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 19) dla terenu: **C14.KPJ** (ul. Bohaterów Getta) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 22 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 20) dla terenu: **D3.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 21) dla terenu: **F23.KPJ** (ul. Cienista) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m oraz zakończenie placem do zawracania (zgodnie z rysunkiem planu);
- 22) dla terenu: **F32.KPJ** (ul. Krupińskiego) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 6,5 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A7.KPR, A16.KPR, B16.KPR, F3.KPR, F11.KPR, F18.KPR, F26.KPR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **A7.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 2,5 m;
- 2) dla terenu: **A16.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m;
- 3) dla terenu: **B16.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 2,5 m;
- 4) dla terenu: **F3.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m;
- 5) dla terenu: **F11.KPR** (ul. Parkowa) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m;
- 6) dla terenu: **F18.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m;
- 7) dla terenu: **F26.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 7 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A38.KPX, A39.KPX, A43.KPX, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **A38.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m;
- 2) dla terenu: **A39.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających na minimum: 2 m;
- 3) dla terenu: **A43.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G14.KK, G17.KK, I2.KK, I3.KK ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia związane z transportem kolejowym.

§ 33. Teren oznaczony na rysunku planu: G15.TZ uznaje się jako teren zamknięty, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgorzelec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście w Zgorzelcu

Rada Miejska Zgorzelca, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), postanawia:

1. UWZGLĘDNIĆ UWAGĘ

- 1.1. wniesioną przez: **Wasilija STAMBULIS** z dnia: 14 lipca 2009 r.
- 1.2. o treści: przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.
- 1.3. dla nieruchomości: dz. nr 68/12, 68/15, 68/17.

2. UWZGLĘDNIĆ UWAGĘ

- 2.1. wniesioną przez: **Wandę PIASECKĄ** z dnia: 21 lipca 2009 r.
- 2.2. o treści: przeznaczyć działkę pod zabudowę mieszkaniową bez funkcji usługowej.
- 2.3. dla nieruchomości: dz. nr 1/61, Obr. VI, AM-4.

Uzasadnienie:

W ramach działek, na których dopuszcza się funkcję mieszkaniową niewłaściwie został wpisany nr dz. 1/34, która w wyniku podziału zmieniła swój numer na 1/61, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu. Przeznaczenie ustalone w planie pozwala na zlokalizowanie na działce zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej w dowolnych proporcjach.

3. NIE UWZGLĘDNIĆ UWAGI

- 3.1. wniesionej przez: **Stefana ŻYWIOLKA** z dnia: 13 sierpnia 2009 r.
- 3.2. o treści: przeznaczenie pod funkcję komercyjną oraz stację paliw.
- 3.3. dla nieruchomości: dz. nr 27/3, 27/4 (błąd we wniosku odnośnie nr dz., wg dostępnych materiałów geodezyjnych powinna to być dz. nr 27/11), 27/5, 27/6.

Uzasadnienie:

- 1) Uwaga bezzasadna w zakresie zakazu możliwości zlokalizowania usług komercyjnych: projekt planu przewiduje możliwość lokalizowania funkcji komercyjnej, tj. nieuciążliwych usług komercyjnych;
- 2) Uwaga do odrzucenia w zakresie możliwości zlokalizowania stacji paliw: Przedmiotowe działki zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy dwoma liniami kolejowymi, do którego istnieje dojazd wyłącznie poprzez dwa niezależne przejazdy kolejowe zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę fakt, że stacja paliw na przedmiotowym terenie będzie źródłem wzmoczonego ruchu kołowego na przejazdach kolejowych oraz ograniczeniem w szybkim ich opuszczaniu poprzez funkcjonowanie zjazdu na jej teren – zlokalizowanego bezpośrednio za zaporami kolejowymi, a także fakt, że funkcjonowanie stacji paliw związane będzie z transportem, gromadzeniem i obrotem środkami łatwopalnymi w nieznacznej odległości od trakcji kolejowej, na której może dojść do kolizji bądź awarii związanej z samozapłonem, uznaje się za bezzasadne i wysoce ryzykowne uwzględnienie wniesionej uwagi. Biorąc pod uwagę powyższe należy zaznaczyć, że zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczanie zjawisk, które potencjalnie mogą się przyczynić do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz znacznej utraty mienia, tym samym uwagę w niniejszym zakresie odrzuca się. Negatywne stanowisko w odniesieniu do możliwości zlokalizowania "działalności związanej z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi żrącymi i pyłącymi" zostało również wyrażone w stanowisku PKP, w odniesieniu do przedmiotowego terenu znak: IZDK2b-073/G/11/2009 z dnia 3 czerwca 2009 r. Ponadto należy zaznaczyć, że funkcjonująca przed wielu laty stacja paliw na przedmiotowym terenie nie miała charakteru komercyjnego, była to wyłącznie stacja przewidziana do użytku wewnętrznego.

4. UWZGLĘDNIĆ CZĘŚCIOWO UWAGĘ

- 4.1. wniesioną przez: **Łukasz BUTURLA** z dnia: 26 sierpnia 2009 r.
- 4.2. o treści: przeznaczyć pod funkcję mieszkaniową jednorodziną.
- 4.3. dla nieruchomości: dz. nr 2, Obr. VII, AM-4, dz. nr 6, Obr. VII, AM-3.

Uzasadnienie:

Na części dz. nr 2 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w sposób umożliwiający wydzielenie 2 działek o pow. ok. 1000 m². Polityka przestrzenna miasta zmierza do tego, żeby ograniczać funkcję mieszkaniową i usługową w rejonie ul. Cienistej ze względu na utrudniony dostęp komunikacyjny, troskę o historyczne założenie parkowe, które mogłoby ulegać dewastacji (rozjeżdżaniu) oraz na fakt, że działki będące przedmiotem uwagi zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, w tym nasypu kolejowego, co wiąże się z uciążliwością od linii kolejowej oraz problemami związanymi z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych. Przewidziane w planie tereny budowlane w rejonie ul. Cienistej wynikają ze stanu istniejącego, tj. utrzymuje się jedynie zabudowę istniejącą.

5. UWZGLĘDNIĆ CZĘŚCIOWO UWAGĘ

- 5.1. wniesioną przez: **Łukasza BUTURLA** z dnia: 7 września 2009 r.
- 5.2. o treści: przeznaczyć pod funkcję mieszkaniową jednorodziną.
- 5.3. dla nieruchomości: dz. nr 2, Obr. VII, AM-4, dz. nr 6, Obr. VII, AM-3.

Uzasadnienie:

zgodnie z pkt 4.

6. UWZGLĘDNIĆ UWAGĘ

6.1. wniesioną przez: **Tomasza ŚWIDĘ** z dnia: 7 września 2009 r.

6.2. o treści: wprowadzić zmianę w zapisie odnośnie pow. zab. z 400 m² na 1500 m², przy założeniu że zostanie zrealizowana jedna inwestycja na wszystkich uprzednio scalonych działkach.

6.3. dla nieruchomości: dz. nr 4/1, 4/2, 4/5, Obr. VII, AM-2.

Uzasadnienie:

Uwaga zostaje uwzględniona, jednakże z racji troski o ład przestrzenny oraz istniejące walory historyczne z zakresu urbanistyki rejonu śródmieścia – pod następującymi warunkami:

- 1) zrealizowania jednej inwestycji (z jednym budynkiem) po uprzednim scaleniu wszystkich działek będących przedmiotem uwagi;
- 2) dostosowania kompozycji i charakteru elewacji do elewacji istniejących – sąsiednich budynków (na terenie F5.U) tworzących jedną pierzeję;
- 3) dostosowania wysokości i geometrii dachu do istniejących – sąsiednich budynków (na terenie F5.U) tworzących jedną pierzeję;
- 4) uzyskania przez złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę pozytywnej opinii od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zgorzelcu oraz Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury Urzędu Miasta Zgorzelec.

7. UWZGLĘDNIĆ CZĘŚCIOWO UWAGĘ

7.1. wniesioną przez: **Piotra BUKO** z dnia: 8 września 2009 r.

7.2. o treści:

- 1) zapewnić bezpośredni dostęp z terenów istniejących działek, do usług zlokalizowanych na terenie UC/KK (zakaz grodzenia);
- 2) zapewnić funkcjonalne połączenie istniejących usług z zaprojektowaną zabudową na terenie UC/KK (zakaz odgradzania się od istniejących usług);
- 3) zapewnić dobrą komunikację między istniejącą zabudową a projektowanymi obiektami;
- 4) zapewnić miejsca parkingowe przed istniejącą zabudową usługową.

7.3. dla nieruchomości: dz. nr 18/6, Obr. V, AM-3.

Uzasadnienie:

1) Uwaga uwzględniona w odniesieniu do Ad 1):

wprowadzono zapisu o konieczności zapewnienia swobodnego (bez ogrodzeń) dostępu pieszego i kołowego do istniejących usług oraz działek posiadających taki dostęp.

2) Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do Ad 2), 3):

Zapis o konieczności utrzymania funkcjonalnego połączenia pomiędzy istniejącymi i projektowanymi usługami oraz zakazie odgradzania się od usług istniejących jest nieskuteczny i zbyteczny na poziomie projektu planu. Na etapie mpzp należy utrzymać zapisy na tyle elastyczne, żeby zapewnić powodzenie w procesie pozyskiwania inwestora i całego działania inwestycyjnego. Biorąc jednak pod uwagę, że funkcja usługowa zostanie połączona z dworcem kolejowym i autobusowym nie przewiduje się zagospodarowania terenu o ograniczonym dostępie. Ponadto w sąsiedztwie przedmiotowej działki planuje się przebieg ciągu rowerowego, który będzie integralną częścią ciągu komunikacyjnego obsługującego cały teren, w tym działkę zainteresowanego.

3) Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do Ad 4): Zgodnie z zapisami planu wszelkie miejsca postojowe przewidziane do obsługi poszczególnych funkcji należy zlokalizować na terenie własnym inwestora lub na innym terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się w bilansie parkingowym uwzględnienie przyulicznych miejsc parkingowych. Ponadto na etapie planu należy unikać narzucania rozkładu poszczególnych funkcji w obrębie działki inwestycyjnej, ze względu na złożoność zagadnienia polegającego na połączeniu funkcji dworca kolejowego, autobusowego z galerią handlową i braku wiedzy co do zamiaru inwestora, w tym w odniesieniu do rozwiązania technicznego jakie zostanie przyjęte co do miejsc postojowych.

8. UWZGLĘDNIĆ UWAGĘ

8.1. wniesioną przez: **Edwarda SABO, Pawła ŁAKATOSZA** z dnia: 8 września 2009 r.

8.2. o treści: wprowadzić zmianę w zapisie odnośnie pow. zab. z 400 m² na 1500 m², przy założeniu że zostanie zrealizowana jedna inwestycja na wszystkich uprzednio scalonych działkach.

8.3. dla nieruchomości: dz. nr 4/1, 4/2, 4/5, Obr. VII, AM-2.

Uzasadnienie:

Uwaga zostaje uwzględniona, jednakże z racji troski o ład przestrzenny oraz istniejące walory historyczne z zakresu urbanistyki rejonu śródmieścia pod następującymi warunkami:

- 1) zrealizowania jednej inwestycji (z jednym budynkiem) po uprzednim scaleniu wszystkich działek będących przedmiotem uwagi;
- 2) dostosowania kompozycji i charakteru elewacji do elewacji istniejących – sąsiednich budynków (na terenie F5.U) tworzących jedną pierzeję;
- 3) dostosowania wysokości i geometrii dachu do istniejących – sąsiednich budynków (na terenie F5.U) tworzących jedną pierzeję;
- 4) uzyskania przez złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę pozytywnej opinii od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zgorzelcu oraz Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury Urzędu Miasta Zgorzelec.

9. UWZGLĘDNIĆ CZĘŚCIOWO UWAGĘ

9.1. wniesioną przez: **Danutę UJME** z dnia: 9 września 2009 r.

9.2. o treści: wprowadzić korektę linii zabudowy, umożliwiającą rozbudowę istniejącego budynku wykraczającą poza zaprojektowane linie zabudowy (brak informacji w jaki sposób linia zabudowy powinna być skorygowana).

9.3. dla nieruchomości: Dz. nr 17/2, ul. Traugutta 93.

Uzasadnienie:

1) Uwaga uwzględniona w zakresie korekty linii zabudowy w rejonie strefy wejściowej do budynku oraz rodzaju linii zabudowy – z obowiązującej na nieprzekraczalną, co pozwoli elastyczniej dysponować działką w procesie inwestycyjnym.

2) Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty linii zabudowy polegającej na przysunięciu jej w kierunku terenu 22.KDD, ze względu na konieczność utrzymania ładu przestrzennego wyrażonego konsekwentnymi liniami zabudowy w obrębie strefy A – ochrony konserwatorskiej.

10. NIE UWZGLĘDNIĆ UWAGI

10.1. wniesionej przez: **Mieczysława DYS** z dnia: 10 września 2009 r. (po terminie)

10.2. o treści: umożliwić wydzielanie działek o pow. 450 m².

10.3. dla nieruchomości: dz. nr 18/8, Obr. V, AM-3.

Uzasadnienie:

Uwaga nie zostaje uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia w obrębie poszczególnych działek inwestycyjnych terenu pod miejsca postojowe, pow. biologicznie czynną oraz inne elementy zagospodarowania przestrzennego – niezbędne do właściwego funkcjonowania usług, które znacząco ograniczą powierzchnię pod zlokalizowanie samego obiektu kubaturowego. Należy podkreślić, że umożliwienie wydzielania działek o małych powierzchniach doprowadzi do znacznego rozdrobnienia własności i w konsekwencji powstania znacznej ilości obiektów usługowych o niskim standardzie technicznym oraz estetycznym. Stan taki jest dalece niewskazany, ze względu na fakt, iż jest to rejon planowanego dworca kolejowego i autobusowego, który stać się musi atrakcyjną wizytówką miasta Zgorzelec.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr 310/09
Rady Miasta Zgorzelec z dnia
7 października 2009 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgorzelec o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej będą realizowane ze środków własnych gminy oraz pozyskanych z WFOŚ, NFOŚ, funduszy UE, a także innych funduszy celowych.