Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęknica.

Lubus.2005.71.1281 z dnia 2005.10.21
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 19 listopada 2016r.

Wejście w życie:
21 listopada 2005 r.

UCHWAŁA NR XXIX/152/2005
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY

z dnia 28 lipca 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęknica *

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Łęknicy uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1.Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Łęknicy Nr XVI/82/2004 z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęknica oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęknica uchwalonym uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 20 czerwca 2001r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęknica.

2.Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych Miasta Łęknica zgodnie z załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały.

3.Integralnymi częściami niniejszej uchwały jest 5 załączników:

1) rysunek planu w skali 1:2000 (tereny osadnictwa) będący załącznikiem graficznym Nr 1;

2) rysunek planu w skali 1:5000 (tereny otaczające obszar osadnictwa) będący załącznikiem graficznym Nr 2;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10.000 będący załącznikiem graficznym Nr 3;

4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowią załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią,
b) dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno - produkcyjną, pod użytkowanie rolnicze, zieleń, lasy i wody pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3.

1.Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

Rozdział I. przepisy ogólne

Rozdział II. przepisy obowiązujące w całym obszarze określające:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych;

10) granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

11) granice terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

12) granicę terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;

13) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział III. Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

Rozdział IV. warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

1) przeznaczenie terenów;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Rozdział V. Przepisy przejściowe i końcowe.

2.W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące);

2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;

3) oznaczenie graficzne granic obszarów chronionych;

4) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych;

5) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych;

6) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę rady miejskiej w łęknicy o ile z treści przepisu nie wynikainaczej;

2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3;

3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

6) liniach rozgraniczenia obowiązujących - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;

7) liniach rozgraniczenia postulowanych - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania;

8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;

10) dostępności do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;

11) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;

12) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię;

13) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to ją traktujemy jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
16) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta (usługi oświaty różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, muzea, sale koncertowe, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
17) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place miejskie, ulice, pasaże handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, w szczególności te, które "służą za miejsce spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów", w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;
18) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
19) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;
20) usługi nieuciążliwe - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego - ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
21) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;

22) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

23) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

24) linii regulacyjnych zabudowy:

a) nakazanej linii zabudowy - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu lub określona w części tekstowej planu; linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,50m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max. na 30% długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inne ustalenia,

b) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego;

25) reklama wielkogabarytowa - należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;

26) tradycja miejsca - należy przez to rozumieć - widoczne (mniej lub bardziej) elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziaływujące na współczesna formę tegoż krajobrazu;

27) rewaloryzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania (w ramach procesu rehabilitacji historycznego układu urbanistycznego), ma na celu odnowę najstarszej części miasta i polega na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści; obejmuje remonty, modernizację konserwacje, odtworzenie, rekonstrukcję, rozbudowę obiektów lub miejsc, w tym o szczególnej wartości zabytkowej;

28) rozważnie dobrany materiał, właściwe proporcje w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, szyldów, krat zabezpieczających - należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu pod względem kolorystyki i wielkości;

29) strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej) - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:

a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem o której szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,

b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują:

1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8);

2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9);

3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną);

4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, planie miejscowym;

5) przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek);

6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;

7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;

8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;

9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II
Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różny przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania;

2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowani zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i

urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów, i modernizacji elewacji, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania przestrzennego polegające na:

1. Utrzymaniu historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, utrzymanie historycznego charakteru zabudowy tj. w szczególności układ ulic, placów, linie zabudowy, gabaryty budynków, kształt dachu, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego, (w miarę możliwości) nawierzchnie ulic, kompozycja zieleni itp.

2. Zachowanie, utrwalenie, uczytelnienie i porządkowanie zastanej historycznej struktury funkcjonalno - przestrzennej w ramach poszczególnych stref:

1) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej "A";

2) strefy ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej:

a) tereny budownictwa mieszkaniowego w skład których wchodzą:

- tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny sportowe,
- tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny rozproszonej zabudowy dawnej Łęknicy,
- rejon Przejścia Granicznego i dawnej Strażnicy Straży Granicznej,

b) tereny otwarte miasta w skład których wchodzą:

- teren związany z Wejściem do Rezerwatu,
- tereny wolne od zabudowy na przedpolu Rezerwatu,
- tereny otwarte w południowo - zachodniej części miasta,

c) tereny upraw leśnych i rolniczych w skład których wchodzą:

- obszary gospodarki leśnej,
- tereny rolnicze;

3) strefa Ochrony Konserwatorskiej "E" (ochrony ekspozycji),

4) strefa Ochrony Konserwatorskiej "K" (ochrony krajobrazu).

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej.

4. Ograniczenie gabarytów i wysokości projektowanych budynków w szczególności w starej części miasta w granicach 2 ÷ 3 kondygnacji, biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę.

5. Dopuszcza się realizację nowych dominant na ważnych obiektach użyteczności publicznej, przy czym ich wysokość nie może konkurować z historycznie ustaloną hierarchią obiektów (najwyższe wieża kościoła a następnie wieże na obiektach użyteczności publicznej - urzędach).

6. Zakaz lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

7. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu.
8. Rozwiązania architektoniczne budynków nowo wznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy:
1) kompozycja fasady:
a) fasady budynków nowo wznoszonych i przekształcanych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolno-stojącej i zwarte pierzeje ulic muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji,
b) dopuszcza się odstępstwa od formy w sytuacji realizacji bądź przekształcania budynków wolnostojących w lukach budowlanych poza strefami pełnej ochrony i ingerencji konserwatorskiej "A" i "B';
2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej;
3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia - czerwonej, szarej, brązowej,
c) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych,
d) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
- stosowanie barw neutralnych: bieli, szarości, czerni,
- dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku ale o wyższym stopniu nasycenia;
4) dopuszcza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wskazanych do wpisania do miejskiej ewidencji zabytków stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3) niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
5) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
6) witryny sklepowe:
a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
7) ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:
a) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków,

b) zakazać budowy murów granicznych od strony ulic,
c) zakaz używania prefabrykatów betonowych.
9. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:
1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych,
b) w terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem "ZL", minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 20m,
c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:
- utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
- miejsc do parkowania,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zieleń dekoracyjną i użytkową;
2) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych,
b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.
10. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji:
1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu z zastrzeżeniem, iż umieszczane w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio "A" i "B" każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
3) zakazuje się umieszczania reklam wielko-gabarytowych typu billboard:
a) w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio "A" i "B",

b) poza strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, i usługowej, zieleni urządzonej, cmentarzy, terenach zagrożonych powodziom, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;

4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samo-chodowego i pieszego;

5) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia.

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

1.Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2.Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej.

3.W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:

1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;

2) lokalizacja inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych (stacji paliw, parkingów lub innych związanych z prowadzoną działalnością) wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego;

3) dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określane jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.

4.W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;

2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

5.W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:

- zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6.W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy:

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną organizować zgodnie z odrębnymi przepisy obowiązującymi w tym zakresie;

3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu - (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;

4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;

5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

7.W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych (place, drogi i parkingi),

2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorówi osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

8.W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:

a) naturalnego ukształtowania,

b) skupisk zadrzewień i zakrzewień, w tym w sąsiedztwie rzeki Nysy Łużyckiej,

c) rzeki Nysy Łużyckiej, zbiorników wodnych, cieków wodnych,

d) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,

e) zieleni cmentarnej;

2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;

3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;

4) dopuszcza się renowację sanitarną - prześwietlenia, cięcia sanitarne - uczytelnienie, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowe na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio "A" i "B', w związku z uczytelnianiem otwarć widokowych, wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

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

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych, dla których szczegółowe ustalenia zawarte są w rozdziale III:

1) wyznacza się strefy:

a) ochrony konserwatorskiej "A" Rezerwat Kultury Parku Mużakowskiego w granicach określonych na rysunku planu,

b) ochrony konserwatorskiej "B" część Parku Mużakowskiego w granicach określonych na rysunku planu,

c) ochrony ekspozycji "E",

d) ochrony krajobrazu "K",

e) ochrony stanowisk archeologicznych "W";

2) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe posiadające znaczące walory kulturowe oznaczone graficznie na rysunku planu, na zasadach określonych w rozdziale III;

3) zobowiązuje każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Łęknicy.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1.W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych, tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych - nie tylko wyznaczonych w planie ale również tych które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej:

1) zaleca się realizację systemu powiązanych przestrzeni publicznych w oparciu o całościową koncepcję programowo - przestrzenną, w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego ustalonego dla wskazanych w planie terenów otwartych oraz wskazanych ciągów alei, ciągów pieszych i tras ścieżek rowerowych;

2) zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrz urbanistycznych, oświetleniem ulicznym itp. - nawiązując do historycznej tradycji miejsca;

3) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic i pasaży handlowych), w tym centralnej przestrzeni publicznej, wydzielonych ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter, nawiązujący do tradycji miejsca (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu) z zastrzeżeniem, iż w strefach ochrony konserwatorskiej "A" i ingerencji konserwatorskiej "B" każdorazowo muszą uzyskać pozytywna opinię konserwatorską - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) zaleca się obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4.0m ÷ 6.0m;

5) zaleca się stosowanie elementów małej architektury (rzeźb, krzyży, kapliczek) na zamknięciach perspektyw ulicznych.

2.Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez:

1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez:

a) stosowanie pochylni jako uzupełnienie schodów,

b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni;

2) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez:

a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami,

b) urządzanie przy ciągach pieszych zatok dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego,

c) wyposażenie przejść pieszych przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację.

3.Działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagają zintegrowania prac w jej wnętrzu, jak i we wnętrzach przyległych kwartałów i mają na celu wzmocnienie społecznej funkcji i znaczenia przestrzeni publicznej poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wnętrz, w szczególności dotyczy to eksponowanych pierzei o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu (ulica 1-go Maja, ul. Dworcowa).

4.Dopuszcza się organizację, publicznych imprez masowych w terenach oznaczonych w planie symbolem "US", za zgodą właścicieli i po uzyskaniu zgody władz gminy oraz spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2.Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3.Dla terenów w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale IV parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4.Każdorazowo wydzielanie nowej działki na cele budownictwa mieszkaniowego musi spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki - 800m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych na polepszenie zagospodarowania działek przyległych;

2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) - 18.0m;

3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:

a) do 2 działek - 5m,

b) powyżej 2 działek - 6m.

5.Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5m.

§ 12.

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

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

2) układ komunikacyjny miasta z układem zewnętrznym łączy droga krajowa Nr 12 Szprotawa - Żagań - Żary - Łęknica (przejście graniczne z Niemcami); droga Nr 12 pełni jednocześnie rolę jednej z głównych ulic w układzie wewnętrznym miasta (ul. 1 - go Maja);

3) w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego na kierunku do Niemiec z ul. 1-go Maja, realizacja trasy obwodowej w ciągu drogi krajowej prowadzącej do nowego przejścia granicznego Łęknica - Krauschwitz;

4) realizacja dwóch wjazdów do miasta (skrzyżowań) z wymienionej wyżej trasy:

a) od strony Żar, wjazd do miasta od strony ul. 1-go Maja,

b) od strony przejścia granicznego Łęknica - Krauschwitz wjazd do miasta projektowanym odcinkiem ulicy stanowiącym połączenie od ulicy Kościuszki;

5) pozostawienie istniejącego przejścia granicznego z Niemcami w ciągu ulicy 1- go Maja (dla ruchu pieszego i samochodów osobowych), integrującego pod względem komunikacyjnym miasto Łęknicę po stronie polskiej i Bad Muskau po stronie niemieckiej;

6) przedłużenie ulicy dworcowej do drogi wojewódzkiej Nr 350 (prowadzącej od drogi krajowej Nr 12 do Przewozu i Gozdnicy) w kierunkach na Nowe Czaple i Przewoźniki, w celu usprawnienia dojazdu pojazdom ciężarowym do terenów o funkcji produkcyjno - technicznej, z ominięciem centralnej części miasta;

7) realizacja powiązań komunikacyjnych stanowiących połączenia:

a) projektowanej obwodnicy miejskiej z ulicą Kościuszki (wjazd do miasta od strony nowego przejścia granicznego Łęknica - Krauschwitz),

b) ul. 1-go Maja z ulicą Dworcową (przecięcie ulic Polnej i Żurawskiej),

c) ulicy XX-lecia z ulicą Wybrzeżną, jako głównego dojazdu do Parku Mużakowskiego z ominięciem osiedla mieszkaniowego przy ul. Hutniczej i wyeliminowaniem z tej ulicy ruchu dojazdowego,

d) ulicy Leśnej, a w konsekwencji układu komunikacyjnego miasta z terenami pojezierza antropogenicznego.

2.W wyniku tych realizacji podstawowy układ komunikacji drogowej miasta stworzą:

1) projektowana trasa obwodowa w ciągu drogi krajowej nr 12 do nowego przejścia granicznego Łęknica - Krauschwitz klasy - droga główna (GP);

2) ciągi ulic miejskich klasy - ulice lokalne (L):

a) ulica 1-go Maja zapewniająca dojazd do miasta od strony Żar,

b) ulica Żurawska i Kościuszki oraz odcinki ulic projektowanych zapewniających wjazd do miasta od strony nowego przejścia granicznego oraz powiązanie z terenami pojezierza antropologicznego,

c) ulica Dworcowa zapewniająca wjazd do miasta z drogi wojewódzkiej Nr 350 projektowanymi odcinkami dróg stanowiącym jej przedłużenie w kierunku Przewoźniki - Nowe Czaple, ulica XX-lecia oraz projektowany odcinek ulicy stanowiący dojazd do Parku Mużakowskiego,

d) ul. Polna, ul. Wojska Polskiego, ulica Wiejska,

e) ul. Leśna;

3) droga stanowiąca odgałęzienie od ul. Leśneji prowadząca do terenów pojezierza antropogenicznego,

4) uzupełnienie układu stanowią ulice dojazdowe;

5) odrębny układ tworzą ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni na terenach zainwestowania miejskiego i ścieżki rowerowe poza terenami zainwestowania miejskiego z możliwością wydzielenia pasów dla pieszych;

6) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV należy: zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

3.Linia kolejowa o znaczeniu miejscowym Stary Raduszec - Tuplica - Łęknica przebiegająca przez miasto, zostaje w granicach miasta przeznaczona pod ciągi komunikacyjne kołowe piesze i rowerowe.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1.W zakresie zaopatrzenia w wodę należy:

1) uzbroić tereny przeznaczone pod nową zabudowę;

2) zwiększyć niezawodność działania istniejącego wodociągu poprzez:

a) wymianę wodociągu w ul. Dworcowej,

b) budowę wodociągu łączącego w pierścień ul. Żurawską i 1-go Maja co spowoduje wyrównanie ciśnienia w sieci i zapewni większą niezawodność w dostawie wody do odbiorców,

c) upowszechnienie opomiarowania zużywanej wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej i sukcesywną wy wymianę starych odcinków sieci,

d) zagospodarowanie strefy ochronnej pośredniej ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.W zakresie odprowadzenia ścieków należy dążyć do uporządkowania systemu odprowadzania ścieków poprzez:

1) sukcesywną wymianę starych odcinków kanalizacji ulegających awariom;

2) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie przygranicznego targowiska;

3) oczyszczanie ścieków deszczowych spływających z obszarów, gdzie nasilony jest ruch kołowy w lokalnych oczyszczalniach wód opadowych.

3.W zakresie elektroenergetyki zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną w całości zabezpiecza istniejąca stacja 110/20 Bronowice, (której moc można w razie potrzeby jeszcze zwiększyć poprzez wymianę transformatora). Dla zapewnienia odbiorcom pewności zasilania należy:

1) istniejącą sieć rozdzielczą 20kV poddać systematycznej wymianie na nową o zwiększonych przekrojach i dwustronnym zasilaniu; minimalny przekrój napowietrznych linii winien wynosić AFL70 mm^2, a kablowej AL120 mm^2;

2) linie napowietrzne 20kV, kolidujące z terenami pod zabudowę, należy przebudować na kablowe; trasa linii musi umożliwiać wykorzystanie kabla przy budowie sieci 20kV, do zasilania nowych stacji 20/04kV lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4.W zakresie zaopatrzenia w gaz rozpatrywane są trzy warianty gazyfikacji miasta:

1) wariant pierwszy - zaopatrzenie miasta w gaz zgodnie z "Koncepcją programową gazyfikacji Łęknicy " gazociągiem w/c DN 150 p nom 6.3 MPA relacji Żary - Lipinki Łużyckie - Niwica z wpięciem do istniejacego gazociągu DN 200/250 p nom 6.3 MPA relacji Żukowice - Żary - Jasień a na odcinku Niwica - Łęknica przez Nowe Czaple gazociągiem średniego ciśnienia;

2) wariant drugi zakłada zaopatrzenie miasta w gaz od strony Niemiec poprzez rozbudowę gazociągu w Bad Muskau;

3) wariant trzeci doprowadzenie gazu od strony gminy Wymiarki poprzez gminę Przewóz,

ostateczny wybór wariantu musi zostać poprzedzony analizą ekonomiczną i przyjęciem wariantu wykonalnego i korzystniejszego w okresie co najmniej 10 letnim.

5.W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują:

1) utrzymanie istniejących źródeł lokalnych i indywidualnych ciepła posiadających kotłownie ekologiczne;

2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

6.W zakresie gospodarki odpadami należy:

1) usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko w południowej części miasta przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;

2) odzyskać możliwie liczne składniki z nagromadzonych i wywożonych odpadów (recykling).

7.Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci - o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

8.Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczają drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

9.Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,

b) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu,

c) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk, zadrzewień, przebiegu cieków wodnych.

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

1. Obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym należy określić horyzont czasowy w którym, zagospodarowanie to będzie zgodne z ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.

3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu w ramach utworzenia bazy budowlanej lub składowania materiałów na potrzeby realizacji inwestycji drogowych lub infrastrukturalnych, jedynie za zgodą właściciela oraz po stosownym uzgodnieniu z właściwym wydziałem urzędu miasta.

§ 15. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w ramach których ustala się konieczność:

1) przekształcenia istniejącej zabudowy i zwiększenia udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości,

2) każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale IV tekstu planu;

3) przepis pkt 2 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 16. Obszary wyrobisk podziemnych i odkrywkowych węgla brunatnego i iłów ogniotrwałych przylegających do terenów zainwestowanych w ramach których należy:

1) zmienić ukształtowanie poprzez wyrównanie terenu i odpowiednie wyprofilowanie skarp;

2) odkwasić glebę;

3) obsadzić roślinnością skarpy terenowe celem zabezpieczenia ich przed usuwiskami;

4) przed lokalizacją zabudowy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

5) tereny wykluczone z pod zabudowy przeznaczyć na zieleń lub rekreację.

§ 17.

1.Obszar "pojezierza atropogenicznego" - tereny pokopalniane, tereny zdegradowane wymagające rekultywacji: teren strefy położony jest na południowy wschód od terenów zainwestowanych powstał w wyniku 70-letniej działalności górniczej związanej z eksploatacją węgla brunatnego oraz iłów. Eksploatacja prowadzona była systemem podziemnym, odkrywkowym lub odkrywkowo - podziemnym. Jest tu szereg zbiorników, które ze względu na swój skład chemiczny zaliczone zostały do zbiorników acidotroficznych. Posiadają wody silnie zakwaszone roślinność wokół tych zbiorników pojawia się w pewnej odległości od brzegów:

1) w celu odnowy wód zbiorników należy:

a) przeprowadzić rekultywację mechaniczną i leśną sąsiadujących ze zbiornikami terenów,

b) przeprowadzić odnowę wód zbiorników:

– metodą chemiczną,

– metodą biologiczną;

2) w celu rekultywacji obszarów zdegradowanych należy:

a) zmienić ukształtowanie poprzez wyrównanie terenu i odpowiednie wyprofilowanie skarp,

b) odkwasić glebę,

c) obsadzić roślinnością skarpy terenowe celem zabezpieczenia ich przed usuwiskami,

d) zalesić.

2.dopuszcza się po rekultywacji wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów pojezierza antropogenicznego dla funkcji turystyczno - wypoczynkowej.

Rozdział III

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 18. Park Krajobrazowy "Łuk Mużakowa". Na obszarach położonych w granicach parku obejmujących teren miasta Łęknicy z wyłączeniem terenów zainwestowanych, zabrania się:

1) lokalizowania nowych obiektów i instalowania nowych urządzeń, inwestycji szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub trwale naruszyć walory krajobrazowe;

2) dokonywać zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;

3) likwidacji małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych;

4) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

5) lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową;

6) wypalania roślinności i pozostałości roslinnych, wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby;

7) wysypywania zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości poza oczyszczalnią;

8) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem terenów pokopalnianych i pojezierza antropologicznego.

§ 19. Rezerwat Kultury Parku Mużakowskiego. Część parku wpisana do rejestru Zabytków Województwa Lubuskiego decyzją Nr L - 76 (d. 3362) z dnia 31 grudnia 1998r. a Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 14 kwietnia 2004r. został uznany za pomnik historii, ponadto w dniu 2 lipca 2004r. Komitet Światowego Dziedzictwa UNESCO na swej 28 sesji w SUZHOU w Chinach zdecydował o wpisaniu Parku Mużakowskiego (Muskauer Park) na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO - najznakomitszy przykład sztuki ogrodowej XIX w. w Europie, prezentuje szczególne i niepowtarzalne wartości wynikające z idei kompozycji krajobrazu i substancji przyrodniczej z zachowaniem historycznego układu drzewostanów, systemu dróg oraz elementów architektonicznych, stanowi strefę ochrony konserwatorskiej "A" i obejmuje:

1. Dolinę Nysy Łużyckiej jako teren najstarszych związków kompozycyjnych i przyrodniczych w obrębie całego parku. Teren parku to miejsce przełomu Nysy Łużyckiej przez Łuk Mużakowski. Rzeka trzykrotnie zmienia swój kierunek, a terasa zalewowa i terasa wysoka rozgraniczone są stosunkowo wysokimi skarpami często tworzącymi eksponowane urwiska dla którego ustala się następujące wymagania: działania konserwatorskie winny się koncentrować w pierwszej kolejności na pracach rewaloryzacyjnych obejmujących:

   a) najważniejsze obszary kompozycji parkowej,

   b) odbudowy głównej sieci dróg parkowych, zwłaszcza wzdłuż Nysy Łużyckiej, łączące główne punkty kompozycji,

   c) koncentracji prac w celu odtworzenia głównych polan parkowych, co wiąże się z wycinaniem dużych powierzchni samosiewów,

   d) dokonanie oceny stopnia zachowania budowli (Wiadukt, Mostek Ogrodowy, Królewski Mostek) w celu przystąpienia do prac zabezpieczających.

2. Teren szkółki - najstarszy fragment parku, dla którego ustala się następujące wymagania:

działania konserwacyjne winny dążyć do przywrócenie dawnej historycznej funkcji zaplecza ogrodniczego dla Rezerwatu Kultury lub funkcji zbliżonej poprzez:

a) odtworzenie ogrodzenia zgodnie z przebiegiem z 1903r.,

b) zachowanie i odtworzenie głównego układu dróg,

c) sytuowanie budynków zgodnie z lokalizacją dawnych obiektów,

d) uwzględnienie oryginalnej substancji zabytkowej przy projektowaniu nowych budynków,

e) odbudowanie układu wodnego, opracowanie projektu szczegółowego zagospodarowania,

f) gromadzenie podstawowego materiału roślinnego na odbudowę parku,

g) objęcie całego obszaru szczegółowym pomiarem geodezyjnym sytuacyjno wysokościowym i inwentaryzacją dendrologiczną.

3. Teren Arboretum położony na wypiętrzeniu Łuku Mużakowa, późniejsza część całego założenia Parku, nie została w pełni ukończona. Ze względu na szczególną wartość historyczną i przyrodniczą rewaloryzację Arbateum należy traktować jako odrębne zadanie w planach rewaloryzacji całego parku dla którego ustala się następujące wymagania:

przeprowadzić rekonstrukcję Arbateum w oparciu o plan Petzolda (układ przestrzenny i układ dróg), z 1863r poprzez:

a) odtworzenie przestrzeni otwartych, które zarosły na skutek naturalnego odnowienia drzewostanu,

b) odbudowę głównych dróg,

c) odtworzenie kolekcji roślinnej w układzie systematycznym i geograficznym,

d) rozważenie możliwości kreacji układu dekoracyjnego zaprojektowanego z 1863r.

4. Teren Wierzchowiny, jedna z najstarszych części rezerwatu pod względem historycznym dla którego ustala się następujące wymagania:

działania rewaloryzacyjne powinny dążyć do:

a) odtworzenia zasady kompozycji stopniowego przechodzenia systemu dużych wnętrz parkowych w krajobraz rolniczy,

b) bezwzględnego odtworzenia licznych przestrzeni otwartych, które zostały zalesione lub zarosły,

c) odbudowanie drogi głównej tzn. drogi biegnącej po koronie skarpy oraz drogi do Dębu Hermana i do folwarku,

d) zrekonstruowanie układu wodnego tzn. stawów a także udrożnienia całego systemu wodnego,

e) zrekonstruowania rejonu Dębu Hermana,

f) odsłonięcie fragmentów budowli znajdujących się wzdłuż drogi Dąb Hermana - Folwark.

5. Na terenie parku zachowały się lub odtworzone zostały elementy kompozycji parkowej lub ich ślady. Są to zarówno obiekty architektoniczne i terenowe takie jak Most Arkadowy, Most Królewski, Wiadukt, Kamień Püklera, Belweder oraz naturalne elementy kompozycyjne tj. Jezioro Słowików, Dęby Bliźniacze, Jezioro Jeźdźców, Jezioro Topolowe.

6. Na terenie Parku Mużakowskiego znajduje się 7 okazów starodrzewu, wpisane są do rejestru pomników:

Numer Rejestr	Położenie	Opis	Podstawa prawna	Stan
138	Łęknica Oddział 3131L	Dąb Lubuski "Bartek"- Dąb Hermana Obwód 870 cm, wys. 20m, wiek 700 lat	Dz. U. Nr 1, poz. 9 z 1977	Spalony
262	Łęknica Park	Dąb obwód 790 cm, wysokośc 30m wiek 660		
633	Łęknica	Buk zwyczajny obwód 340 cm, wysokość 30m	Zarządz. Wojewody Zielonogórskiego 23/85 z 6 marca 1985	
634	Łęknica	Buk zwyczajny, obwód na wys. 1. 3m od ziemi 380 cm, wys. 35.0m	Zarządz. Wojewody Zielonogórskiego 23/85 z 6. marca 1985	
635	Łęknica	Dąb szypułkowy, obwód na wys. 1. 3 m od ziemi 350 cm, wys. 3.0m		
636	Łęknica	Dąb szypułkowy, obwód na wys. 1. 3 m od ziemi 760 cm, wys. 30.0m		
637	Łęknica Nadleśnictwo Lipinki Łużyckie Oddział 298 d	Buk szypułkowy, obwód na wys. 1. 3m od ziemi 540 cm, wys. 25.0m		

Nakazuje się ochronę starodrzewia polegającej na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność chronionego starodrzewia a także wpłynąć na poziom wód gruntowych w rejonie wyżej wymienionych stanowisk (przez pojecie rejonu należy rozumieć granice lokalnej zlewni, lub doliny potoku oraz odległość wynosząca około 1.5 wysokości chronionego starodrzewia).

7. Na terenie Marku Mużakowskiego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;

2) wykonywanie robót w otoczeniu zabytku;

3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
5) prowadzenie badań archeologicznych;
6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
7) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego;
8) umieszczania na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych tablic, reklam, oraz napisów,podejmowanie innych działań które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.
8. Na wszystkie prace ziemne prowadzone na terenach wpisanych do rejestru zabytków i obszarze strefy "A" istnieje konieczność prowadzenia nadzorów archeologicznych oraz konieczność uzyskiwania pozwoleń KWKZ na nie.

§ 20. Strefa ochrony (ingerencji) Konserwatorskiej "B" - część Parku Mużakowskiego.

Rygorom ochrony podlegają podstawowe elementy historycznego rozplanowania urbanistycznego, struktury rolniczej i leśnej. W skład strefy ochrony konserwatorskiej wchodzą: uprawy rolnicze należące do gospodarstwa rolnego Pustków, uprawy leśne Nadleśnictwa Lipinki oraz część miasta Łęknica. Jest to obszar ograniczony od strony wschodniej ulicami: Polną i Wojska Polskiego, od strony zachodniej rzeką Nysa Łużycka, od strony północnej graniczy z Rezerwatem (wyżej określony teren w XIX w. znajdował się w granicach Parku i stanowił jego ważny element kompozycyjny) i obejmują:

1.Tereny budownictwa mieszkaniowego "g" dla których ustala się następujące wymagania:
1) na terenach rozproszonej zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w planie symbolem "g1" (od północnej strony graniczy z terenem Wejścia do Parku) należy:
a) lokalizować kompleks usług turystycznych w małych pensjonatach,
b) adaptować istniejące domy jednorodzinne na pensjonaty,
c) nawiązywać pod względem formy i gabarytów, materiałów wykończeniowych projektowane domy mieszkalne do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów a projekty konsultować z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
d) wydzielać działki nie mniejsze niż 1200m^2;
2) dla terenów sportowych oznaczonych w planie symbolem "g2" - funkcja nie kolidująca z uwarunkowaniami konserwatorskimi -utrzymać stan istniejący;
3) na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej wzdłuż ulicy 1-go Maja oznaczonych w planie symbolem "g3 (obejmuje pas o szerokości 50m z każdej strony ulicy) należy:
a) lokalizować obiekty bazy turystyczno - usługowej,
b) dopuszczać wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
c) nowe budynku stylem nawiązywać do architektury łużyckiej,
d) partery budynków przeznaczać na sklepy, punkty usługowe i zakłady gastronomiczne;

4) na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej między ul. Polną, 1-go Maja, XX-lecia i Hutniczą oznaczonych w planie symbolem "g4" (dominuje zabudowa wolnostojąca oraz osiedle bloków mieszkalnych) należy:

a) zachować funkcję mieszkaniową,

b) nie dopuścić do dalszego podziału działek i dogęszczania zabudowy,

c) zwrócić szczególną uwagę na skarpę od strony południowo - zachodniej (drzewostan skarpy kompozycyjnie jest związany z parkiem belwederskim),

d) zachować stary drzewostan,

5) na terenach rozproszonej zabudowy dawnej Łęknicy oznaczonych w planie symbolem "g4" (między ul. Wojska Polskiego a skarpą Belwederską) należy:

a) zachować układ urbanistyczny dawnej osady,

b) zachować dotychczasowy sposób użytkowania tego terenu,

c) nie zmieniać intensywności zabudowy,

d) podnieść standard warunków sanitarnych i komunikacyjnych;

6) dla rejonu Przejścia Granicznego i dawnej Strażnicy Straży Granicznej oznaczonych w planie symbolem "h1" (obszarzwiązany z obsługą ruchu granicznego) należy:

a) po likwidacji targowiska (w momencie gdy straci ono rację bytu), zlokalizować usługi typu usługi gastronomiczne, punkty informacyjne, parkingi dla obsługi turystyki lokalnej,

b) przywrócić ciąg komunikacyjny na ul. Wybrzeżnej.

2.Tereny otwarte miasta "j" dla których ustala się następujące wymagania:

1) na terenach związanych z Wejściem do Rezerwatu oznaczonych w planie symbolem "j1" należy:

a) utrzymać otwarty rolniczy charakter terenu,

b) doprowadzić dojście pieszo - jezdne,

c) zlokalizować w istniejącym pawilonie główny punkt informacyjny,

d) zlokalizować parking o nawierzchni utwardzonej na 50 pojazdów usytuowany od strony zachodniej,

e) na całym terenie wejścia do Rezerwatu wprowadzić zakaz zabudowy;

2) dla terenu wolnego od zabudowy na przedpolu Rezerwatu oznaczonych w planie symbolem "j2"należy:

a) zachować pas szerokości od 50 - 100m wolny od zabudowy ze względu na ekspozycję ściany Rezerwatu,

b) zrekultywować tereny powyrobiskowe;

3) dla terenów otwartych w południowej zachodniej części miasta oznaczonych w planie symbolami "j3", "j4", "j5", "j6", "j7" (obejmuje obszar łąk zalewowych nad Nysą Łużycką oraz skarpy oddzielające łąki od terenów zabudowanych) należy:

a) przeprowadzić badania archiwalne starych map, planów i zdjęć w celu ustalenia okresu powstania Parku Belwederskiego i dalszej jego ewolucji,

b) przeprowadzić inwentaryzację Parku Belwederskiego,

c) przygotować koncepcję rewaloryzacji i projekt zagospodarowania Parku Belwederskiego,

d) przeprowadzić analizę widokową na całym odcinku obszarze trasy spacerowej na skarpie w celu odsłonięcia dawnych osi widokowych na miasto i na przyległe łąki,

e) teren łąk nadrzecznych od rzeki do wału przeciwpowodziowego zachować w stanie naturalnym bez zainwestowania,

f) na terenie łąk nadrzecznych na odcinku od wału powodziowego do skarpy wprowadzić ekstensywne formy rolnictwa i ogrodnictwa.

3.Tereny upraw leśnych dla których ustala się następujące wymagania:

1) dla obszarów gospodarki leśnej oznaczonych w planie symbolem "e" (lasy w północno - zachodniej i południowo - wschodniej części strefy należące do Nadleśnictwa Lipinki) należy:

a) zachować kategorię lasu ochronnego,

b) prowadzić normalną gospodarkę leśną z rębnią częściową,

c) wiek rębności podnieść dla: dąb - 140 lat, jesion - 120 lat, sosna,modrzew, buk - 100 lat, świerk, brzoza 80 lat;

2) dla terenów rolniczych oznaczonych w planie symbolem "i" (uprawy rolne w północno - wschodniej części strefy) należy:

a) zachować i uczytelnić ślady Nowego Folwarku (ruiny domu mieszkalnego ogród i ruiny budowli gospodarczych),

b) zachować stare budynki (przedwojenne), łąki i pastwiska wsi Bronowice, nowe budynki dostosować charakterem do architektury łużyckiej,

c) zachować charakter kształtowanego krajobrazu rolniczego.

4.Na terenie strefy ingerencji konserwatorskiej pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;

2) wykonywanie robót w otoczeniu zabytku;

3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;

4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do ewidencji;

5) prowadzenie badań archeologicznych;

6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;

7) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego;

8) umieszczania na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych tablic, reklam, oraz napisów,podejmowanie innych działań które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

5.Na wszystkie prace ziemne prowadzone na terenach wpisanych do rejestru zabytków i w obszarze strefy A konieczność prowadzenia nadzorów archeologicznych oraz konieczność uzyskiwania pozwoleń KWKZ na nie.

§ 21. Strefa Ochrony Konserwatorskiej "W" - archeologicznej.

1.Strefa obejmuje następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru:

L.p.	Miejscowość	Nr stanowiska,	Nr stan.,	Funkcja	Chronologia	Rejestr uwagi	Obszar

		miejscowość	**obszar**				
	Łęknica	1	1	pkt. osadn.	PŚ-NŻ		70-07
	Łęknica	2	2	pkt. osadn.	PŚ-NŻ		70-07
	Łęknica	3	3	pkt. osadn.	PŚ-NŻ		70-07
	Łęknica	-	7	cmentarzysko	EB,k.łużycka	Arch.	70-07

2.Strefa obejmuje tereny przewidziane do potencjalnego rozpoznania archeologicznego. Są to rejony:
- W 1 - Harrenberg - miejsce planowanego zamku wg projektu Schinkla,
- W 2 - obserwatorium - punkt widokowy na pograniczu arboratеum i pól uprawnych,
- W 3 - rejon Wiaduktu i Grobu Nieznanego,
- W 4 - Mauzoleum,
- W 5 - Domek Angielski,
- W 6 - Stara Wioska - AH Köbelu,
- W 7 - Rządcówka i Folwark,
- W 8 - rejon Bażntarni,
- W 9 - Szkółki,
- W 10 - Stary Belweder,

gdzie wszystkie prace rewaloryzacyjne i adapcyjne poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym i uzyskaniem pozwolenia na nie LWKZ.

§ 22. Strefa Ochrony Konserwatorskiej "E" (ochrony ekspozycji).

Strefa obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy. Są to tereny:
- teren Łąk Nadrzecznych,
- rejon Skarpy Belwederskiej,
- ogród Belwederski,
- rejon głównego wejścia do rezerwatu,
- rejon skarpy oddzielającą tereny zabudowy od rejonu przejścia granicznego,
- obszary wzdłuż wschodniej i północno - zachodniej granicy Strefy Ochrony Konserwatorskiej "B".

§ 23. Strefa Ochrony Konserwatorskiej "K" (ochrony krajobrazu.)

Strefa obejmuje obszary integralnie związane z Parkiem Mużakowskim i celem wyznaczenia tej strefy jest ochrona wartości krajobrazowych w stronę terenów będących w ścisłych powiązaniach widokowych leżących poza strefą "B". Główne kierunki ochrony widokowej to:
- wzdłuż całej skarpy Belwederskiej w kierunku Parku Uzdrowiskowego i Zamku po stronie niemieckiej,
- ze wzgórza Herrenberg na Łęknicę i Park po stronie niemieckiej,
- z pod Obserwatorium (punkt widokowy),
- dolina Nysy Łużyckiej w obrębie Rezerwatu Kulturowego.

§ 24. Dominanty. Dla wskazanych na rysunku planu dominant wysokościowych polegającą na zachowaniu obecnego kształtu tworzącego charakterystyczną sylwetę lokalnego krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania nowych dominant wysokościowych.

§ 25. Ciągi alei.

1.Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2.Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień:

1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
   a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi,
   b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew,
   c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość:
   a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 26. Obiekty zabytkowe.

1.Wykaz obiektów objętych ewidencją konserwatorską:

Lp.	Obiekt	Adres
1	**2**	**3**
1.	Willa	ul. 1 Maja 1
2.	Dom	ul. 1 Maja 2
3.	Dom	ul. 1 Maja 6
4.	Budynek WC przy stacji kolejowej	ul. Dworcowa
5.	Stacja kolejowa	ul. Dworcowa
6.	Trafostacja	ul. Dworcowa
7.	Warsztaty	ul. Dworcowa 11
8.	Dom	ul. Dworcowa 11
9.	Dom	ul. Dworcowa 14
10.	Dom	ul. Dworcowa 19
11.	Dom	ul. Dworcowa

		8
12.	Dom	ul Hutnicza 1
13.	Dom	ul Hutnicza 12
14.	Dom	ul Hutnicza 17
15.	Dom	ul Hutnicza 18
16.	Dom	ul Hutnicza 20
17.	Fabryka	ul. Kościuszki
18.	Dom	ul. Kościuszki 10/12
19.	Dom	ul. Kościuszki 13
20.	Dom	ul. Kościuszki 19
21.	Willa	ul. Leśna
22.	Budynek kopalni	ul. Leśna
23.	Budynek przy kopalni	ul. Leśna
24.	Budynek przy kopalni	ul. Leśna
25.	Dom	ul. Leśna 3
26.	Dom	ul. Leśna 6
27.	Dom	ul. Leśna 7
28.	Dom	ul. Leśna 8
29.	Budynek Gospodarczy	ul. Leśna 8
30.	Dom	ul. Polna 2
31.	Huta Szkła	ul. Wojska Polskiego
32.	Huta Szkła	ul. Wojska Polskiego
33.	Fabryka szkła	ul. Wojska Polskiego
34.	Dom	ul. Wojska Polskiego 1
35.	Dom	ul. Wojska Polskiego 10

36.	Dom	ul. Wojska Polskiego12
37.	Willa	ul. Wojska Polskiego 2
38.	Dom Robotniczy	ul. Wojska Polskiego 3
39.	Dom	ul. Wojska Polskiego 30
40.	Dom Robotniczy	ul. Wojska Polskiego 3a
41.	Wieża ciśnień	ul. Wolności
42.	Cmentarz	ul. Wolności
43.	Dom	ul. XX-lecia 10
44.	Willa	ul. XX-lecia 12
45.	Willa	ul. XX-lecia 18
46.	Dom	ul. XX-lecia 3
47.	Dom	ul. XX-lecia 5a
48.	Dom	ul. XX-lecia 5b
49.	Willa	ul. XX-lecia 6
50.	Dom	ul. XX-lecia 8
51.	Dom	ul. Żurawska 1
52.	Dom	ul. Żurawska 2

2.dla wyżej wymienionych obiektów zabytkowych ustala się:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne;

2) przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego zachować w szczególności:

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

b) wewnętrzne cechy funkcjonalne i elementy wystroju wnętrza: schody, balustrady, sufity itp.;

3) prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich po wcześniejszych uzgodnieniach z właściwymi służbami ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nie naruszających ustaleń pkt 2.

§ 27. Strefa Śródmiejska obejmująca centralną część miasta w rejonie ulic Dworcowej, Polnej i XX-lecia.

1.Wyznacza się strefę kształtowania centrum śródmiejskiego, jak oznaczono na rysunku planu, dla którego dopuszcza się odstępstwo od ustalonego w rozdziale IV przeznaczenia podstawowego pod warunkiem kształtowania funkcji według określonych poniżej warunków:

1) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek funkcji kolidujących z charakterem otoczenia oraz jego wartościowych elementów kulturowych i środowiskowych;

2) możliwość lokalizowania funkcji o charakterze administracyjnym i turystycznym: gastronomia, hotele, pensjonaty, galerie oraz wszelkie funkcje wzbogacające lokalny program usług kulturalnych, rekreacyjnych i rozrywkowych;

3) dążenie do rewaloryzacji istniejącej historycznej zabudowy z możliwością zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania na wymienione wyżej funkcje;

4) dążenie do rekultywacji terenów zieleni i tworzenia systemów powiązanych przestrzeni publicznych w ramach wskazanych w planie terenów otwartych, ciągów alej, ciągów pieszych i tras ścieżek rowerowych.

2.W strefie śródmiejskiej dopuszcza się dwukrotne zwiększenie rodzajów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem pełnego zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach prywatnego zamierzenia inwestycyjnego.

§ 28.Użytek ekologiczny "Bagna nad Nysą". Na terenach położonych na obszarze użytku ekologicznego w celu zachowania unikalnych zasobów genowych i typu środowiska obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Zielonogórskiego z dnia 6 stycznia 1997r.

§ 29. Projektowany rezerwat przyrodniczy "Nad Młyńską Strugą" (powiększenie istniejącego rezerwatu) dla terenu proponowanego rezerwatu, posiadającego duże wartości przyrodnicze, szczególnie bogate, dobrze zachowane zbiorowiska roślinne o charakterze grądów niskich i wysokich z całą gamą zbiorowisk ekotonowych, gdzie przepływająca rzeka Skroda (Młyńska Struga) rozcina zwarty kompleks leśny, wijąc się w głębokim wąwozie i meandrując zmienia swój bieg niekiedy pod kątem 180° ustala się następujące wymagania:

1) zakazuje się jakichkolwiek zmian w obecnym ukształtowaniu terenu w szczególności dotyczących:

a) lokalizowania w dolinach potoków jakiegokolwiek trwale połączonego z gruntem zainwestowania, za wyjątkiem mostów i innych budowli hydrotechnicznych,

b) wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym przekształceń monokultur gatunkowych;

2) dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z przeznaczaniem podstawowym i dopuszczalnym przy czym ustala się:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów,

3) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno.

§ 30. Strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Nysy Łużyckiej dla której zabrania się wykonywanie robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią a w szczególności:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;

2) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań i odsypisk;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;

4) wprowadzania do wód odpadów w rozumieniu ustawy o odpadach oraz ciekłych odchodów zwierzęcych;

5) spławianie do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych oraz jego składowania w odległości mniejszej niż 50m od linii brzegu wody;

6) lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

7) mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami tych wód;

8) pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach;

9) używania farb produkowanych na bazie związków organiczno - cynowych do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.

§ 31. Tereny zagrożone wezbraniami powodziowymi (1% woda powodziowa) rzeki Nysy Łużyckiej w ramach których ustala się konieczność:

1) wykluczenia terenów z pod zabudowy mieszkalnej, usługowej, hodowlanej i urządzeń komunalnych;

2) określenia i pobudowania trasy i miejsca ewakuacji ludzi i inwentarza oraz zasady ich wykorzystania;

3) wyeliminowania magazynowania surowców o charakterze toksycznym odpadów niebezpiecznych i ropopochodnych;

4) zabezpieczenia w sposób szczególny ujęcia i stacje uzdatniania wody, urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne;

5) odnowienia i konserwowania urządzeń melioracyjnych;

6) zabezpieczenia istniejącej i projektowanej zabudowy przed zalaniem wodą powodziową.

§ 32. Strefa ochronna.

Ujęcie i Stacja Uzdatniania Wody objęte są strefą ochrony bezpośredniej, która obejmuje granice terenu stacji i ujęć, zabezpieczone ogrodzeniem z zamykanymi bramami. W strefie

tej dozwolone jest użytkowanie wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją ujęcia i SUW.

§ 33. Strefa sanitarna.

Wprowadza się strefę sanitarną w rejonie istniejącego czynnego cmentarza w ramach której:

1) zakazuje się lokalizowania ujęć wody;

2) zaleca się lokalizowanie na terenie strefy usług związanych z funkcjami cmentarza (sprzedaż nagrobków, siedziby firm pogrzebowych, kwiaciarnię);

3) nakazuje się sukcesywne wprowadzanie wartościowej zieleni wysokiej i krzewów.

§ 34. Strefy techniczne.

Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią ustala się:

1) strefy ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszące odpowiednio 10m od osi linii 20kV, 20m od osi linii wysokiego napięcia;

2) linię elektroenergetyczną 20 kV zlokalizowaną w północno - wschodniej części miasta na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe skablować;

3) strefę ochronną od gazociągu projektowanego podwyższonego wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem "DN" 150 włącznie - 40.0m.;

4) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

§ 35. Obszary zagrożone osuwaniem mas ziemnych (spadki powyżej 5%) w ramach których ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) zakaz wycinki drzew i krzewów;

3) obsadzenie roślinnością;

4) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno.

§ 36. Strefa udokumentowanych złóż węgla brunatnego Łusko 0 - II.

W przypadku kontynuacji eksploatacji kopalin przed podjęciem decyzji należy:

1) przeprowadzić szczegółowe badania środowiska a szczególnie w zakresie powiązań wód gruntowych (warstw wodonośnych) w celu zapobieżenia emisji zanieczyszczeń i minimalizacji odwodnienia terenu otaczającego odkrywkę kopaliny;

2) ograniczenia wydobycia kopaliny tylko pod potrzeby krótko terminowe;

3) stworzenie barier ochronnych przed nadmiernym hałasem i zapyleniem powietrza jeszcze przed rozpoczęciem eksploatacji złoża;

4) rekultywacji techniczno - biologicznej wyrobiska w trakcie jego eksploatacji;

5) uregulować stronę formalno - prawną złoża.

Rozdział IV

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 37. Ustalenia dotyczące terenów MW z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części parteru budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowaniach gospodarczych.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 55%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny,

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni użytkowej lokali.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu;

2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12.0m;

3) geometria dachu:

w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy czym:

a) kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej - od 20° do 45°,

b) kąt nachylenia dla zabudowy garażowej - od 15° do 45°.

4.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji;

5.Stawka procentowa: 10%.

6.Dodatkowo:

nakazuje się lokalizować garaże w obrysie budynku mieszkalnego lub w wolnostojących zespołach, przy czym:

a) garaże lokalizowane poniżej wejściowej kondygnacji w przyziemiu lub poniżej poziomu gruntu mogą wychodzić poza obrys budynku pod warunkiem, że część poza budynkiem będzie na zewnątrz wykorzystana w ramach powierzchni biologicznie czynnej, lub w formie ciągów komunikacyjnych,

b) w zespole garaży powinno znajdować się nie mniej niż 6 boksów garażowych,
c) zakazuje się lokalizowania garaży przylegających w parterze do budynku mieszkalnego.

§ 38. Ustalenia dotyczące terenów MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowawanych na niej zabudowaniach gospodarczych;

2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych a wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;

3) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż,

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdo razowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0m,

b) gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja, nie wyższa niż 6m,

3) geometria dachu:

a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:

– kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej - od 35° do 45°,

– kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej - od 30° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4.Stawka procentowa: 10%

5.Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;

2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;

c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:

– 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,

– 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 39. Ustalenia dotyczące terenów MN1 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, szeregową i wielorodzinną (małe domy mieszkalne).

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;

2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;

3) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż,

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0m,

b) gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja, nie wyższa niż 6m;

3) geometria dachu:

a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:

– kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej - od 35° do 45°,

– kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej - od 30° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

4.Stawka procentowa: 10%.

5.Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;

2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,

b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń,

c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:

– 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,

– 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 40. Ustalenia dotyczące terenów MU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

1.Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieści się:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej, która może być prowadzona jako

towarzysząca funkcji mieszkaniowej w ramach nieruchomości, z możliwością wykorzystania terenu działki na zasadzie lokalizacji nowych obiektów lub wykorzystania istniejącej w obrębie nieruchomości;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z możliwością prowadzenia działalności usługowej wyłącznie w parterach budynku.

2.Przeznaczenie dopuszczalne - wykorzystanie całego budynku pod działalność usługową (handel, gastronomia, motel, hotel, administracja, siedziby firm i biur) jedynie w przypadku wykonania całościowego zorganizowanego programu inwestycyjnego.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek,

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej i rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 25m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

c) dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie umiarkowanych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu;

2) wysokość zabudowy:

a) jednorodzinnej - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12.0m,

b) wielorodzinnej - nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0m,

c) usługowej (z wykluczeniem możliwości przekształcenia zabudowy wielorodzinnej w obiekt usługowy), gospodarczej i garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja nie wyższa niż 6m,

d) usługowej związanej z określonym przeznaczeniem dopuszczalnym - nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0m,

3) geometria dachu:

a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakaz stosowania symetrycznych kątów nachylenia przy czym:

– kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej - od 20° do 45°,

– kąt nachylenia dla zabudowy garażowej - od 15° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

5.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe,

2) zieleń urządzoną,

3) urządzenia sportu i rekreacji.

6.Stawka procentowa: 10%.

§ 41. Ustalenia dotyczące terenów MZ, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo - pensjonatową

1.Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieści się:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej (pensjonat) która może być prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej w ramach nieruchomości, z możliwością wykorzystania terenu działki na zasadzie lokalizacji nowych obiektów lub wykorzystania istniejących w obrębie nieruchomości.

2.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wykorzystanie całego budynku pod działalność usługową (handel, gastronomia, motel, hotel,) jedynie w przypadku wykonania całościowego zorganizowanego programu inwestycyjnego;

2) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowaniach gospodarczych.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%;

4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40%;

5) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek,

b) dla pensjonatu co najmniej na 10 łóżek 3 - 4 miejsca,

c) w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 25m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

d) dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - zaleca się stosowanie prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,

2) wysokość zabudowy:

a) jednorodzinnej - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12.0,

b) usługowej związanej z określonym przeznaczeniem dopuszczalnym - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0m,

3) geometria dachu:

a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakaz stosowania symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą prostopadłą do drogi przy czym:

– kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej - od 20° do 45°,

– kąt nachylenia dla zabudowy garażowej - od 15° do 45°;

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe,

2) zieleń urządzoną,

3) urządzenia sportu i rekreacji

6.Stawka procentowa: 10%

§ 42. Ustalenia dotyczące terenów UZ których podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne z zielenią towarzyszącą:

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:

a) usługi oświaty UZ1,

b) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej UZ2,

c) usługi kultury i sztuki UZ3,

d) usługi kultu religijnego UZ4,

e) administracja UZ5.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;

2) usługi komercyjne, w tym usługi handlu detalicznego i gastronomii;

3) tereny zieleni urządzonej;

4) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług publicznych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,

b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni handlowej,

c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0m,
3) geometria dachu:
a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,
b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.
5. Tymczasowe zagospodarowanie:
1) terenowe parkingi ogólnodostępne;
2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:
a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miejskie projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka),
b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów,
c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.
6. Stawka procentowa: 10%
7. Dodatkowo:
dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 43. Ustalenia dotyczące terenów UP których podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne:

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieści się administracja.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;
2) usługi komercyjne, w tym usługi handlu detalicznego i gastronomii;
3) tereny zieleni urządzonej;
4) urządzenia sportu i rekreacji.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%;
2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług publicznych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,

b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni handlowej,

c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15.0m,

3) geometria dachu:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°.

5. Tymczasowe zagospodarowanie:

terenowe parkingi ogólnodostępne,

6. Stawka procentowa: 10%.

7. Dodatkowo:

dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 44. Ustalenia dotyczące terenów U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne.

1.Przeznaczenie podstawowe w zakresie którego mieszczą się:

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;

2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze - w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi publiczne,

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

3) tereny zieleni urządzonej,

4) urządzenia sportu i rekreacji,

5) stacje paliw, stacje autogazu.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%,

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%,

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,

b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na $25m^2$ powierzchni handlowej,

c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0m,

3) geometria dachu:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°.

5.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 45. Ustalenia dotyczące terenów U1 których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne.

1.Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:

usługi handlu detalicznego i gastronomii.

2.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi publiczne;

2) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;

3) tereny zieleni urządzonej;

4) urządzenia sportu i rekreacji;

5) stacje paliw;

6) zakazuje się rozbudowy stacji paliw, dopuszcza się przebudowę w celu dostosowania do charakteru historycznej zabudowy miejskiej z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;

b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni handlowej,

c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0m,

3) geometria dachu:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°.

5.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 46. Ustalenia dotyczące terenów UC, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa dużych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m^2.

1.Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;

2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze - w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska;

3) stacje paliw, stacje autogazu.

2.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) tereny zieleni urządzonej;

2) urządzenia sportu i rekreacji.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 70%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni handlowej,

b) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje ale nie wyższa niż 7.0m;

3) geometria dachu:

dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy.

5.Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy usługowej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

6.Stawka procentowa: 10%.

§ 47. Ustalenia dotyczące terenów P, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno - produkcyjna w zakresie którego mieszczą się:

obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne;

2) zakłady rzemieślnicze;

3) stacje paliw, stacje autogazu.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%,

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25%,

3) program parkingowy i garażowy:

a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych i wynikające z przyjętej technologii produkcji,

b) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;

2) wysokość zabudowy- nie więcej niż 3 kondygnacje i nie wyższa niż 15.0m;

3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

5. Stawka procentowa: 10%.

6. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalności produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania, dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 48. Ustalenia dotyczące terenu US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu i rekreacji.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) lokalizację funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych;

2) zieleń urządzoną.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 25%;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) program parkingowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie umiarowych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0m;

3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

4.Tymczasowe zagospodarowanie:

1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;

2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:

a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka),

b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów,

c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

5.Stawka procentowa: 10%.

§ 49. Ustalenia dotyczące terenów ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - zielone miejsca parkingowe.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

3.Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

4.Dodatkowo - dla terenów oznaczonych w planie symbolami ZP ustala się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych - wypoczynkowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami, w tym:

a) urządzenia placów gier i zabaw,

b) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

§ 50. Ustalenia dotyczące terenów ZP1 których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - zielone miejsca parkingowe.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu.

3.Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności okolicznościowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

§ 51. Ustalenia dotyczące terenów ZŁ których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni nieurządzonej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) rolnicze;

2) tereny rekreacji;

3) zakazuje się:

a) grodzenia terenu,

b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu,

c) stawiania przyczep i barakowozów, organizacji pól namiotowych,

d) realizacji utwardzonych dróg publicznych,

e) odwadniania terenu,

f) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 1 % powierzchni terenu.

3.Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

§ 52. Ustalenia dotyczące terenu ZD - dla których podstawowym przeznaczeniem są ogrody działkowe.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty związane bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej;

2) urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe, place zabaw dla dzieci.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - dla altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do $35m^2$;

2) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7.0m;

3) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia $30° \div 40°$.

§ 53. Ustalenia dotyczące terenu ZC - dla którego podstawowym przeznaczeniem jest cmentarz zawierający:

1) powierzchnie grzebalne:

a) groby zwykłe,

b) pojedyncze rzędy grobów murowanych przy żywopłotach,

c) groby rodzinne,

d) aleje zasłużonych,

e) mur z urnami i pole urn,

2) drogi prowadzące do pól grzebalnych i place;

3) zieleń:

a) drzewa i krzewy,

b) żywopłoty,

c) kwiaty i trawniki.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty związane bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z obiektami gospodarczymi, które mogą powstać w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą przekroczyć 15% powierzchni działki.

3.Parametry i wskaźniki zabudowy:

1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury takich jak: krzyże, kapliczki, pomniki itp.;

2) zakazuje się:

a) zabudowy obiektami kubaturowymi,

b) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok - krematorium) mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok - krematorium) powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

§ 54. Ustalenia dotyczące terenów RM których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne, z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin;

2) szklarnie;

3) obiekty hodowlane;

4) składy i magazyny;

5) urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;

2) wysokość zabudowy- nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0m;

3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

4.Tymczasowe zagospodarowanie:

place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych, obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:

a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka),

b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów,

c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

5.Dodatkowo - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

§ 55. Ustalenia dotyczące terenów R których podstawowym przeznaczeniem są tereny rolnicze.

1.Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze, sadownicze;
2) urządzenia placów gier i zabaw;
3) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

2.Dodatkowo - ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

§ 56. Ustalenia dotyczące terenów RL których podstawowym przeznaczeniem są tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia.

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 57. Ustalenia dotyczące terenów ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy.

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 58. Ustalenia dotyczące terenów ZL1 których podstawowym przeznaczeniem są lasy.

Przeznaczenie dopuszczalne: park leśny w ramach którego dopuszcza się:

a) ścieżki rowerowe,
b) ciągi piesze
c) miejsca wypoczynku dla rowerzystów i pieszych,
d) elementy małej architektury (ławki, kosze, lampy itd.),
e) urządzenia rekreacyjno - sportowe (ścieżka zdrowia itp.).

§ 59. Wyznacza się tereny WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych - rzeka Nysa Łużycka.

Przeznaczenie dopuszczalne - teren sportów wodnych, szlak wodny dopuszcza się realizację: mostów drogowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego, przystani wodnych, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, zakazuje się:

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzeki.

§ 60. Wyznacza się tereny WS1 których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych.

Przeznaczenie dopuszczalne - teren sportów wodnych zakazuje się:

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

§ 61. Ustalenia dotyczące terenów KX których podstawowym przeznaczeniem są ciągi piesze.

Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;

2) ścieżki rowerowe;

3) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dla terenów "ZP" i "R".

§ 62. Ustalenia dotyczące terenu KP, którego podstawowym przeznaczeniem są parkingi i garaże:

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;

2) place publiczne.

2.Tymczasowe zagospodarowanie:

1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;

2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:

a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka), a także sposób zorganizowania innych miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż istniejące w ramach przeznaczenia podstawowego;

b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów;

c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

§ 63. Ustalenia dotyczące terenu KD, której podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi

1.Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) droga klasy G (główna), jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczenia - 25m oznaczona symbolem KDG - droga krajowa nowoprojektowana;

2) droga klasy Z (zbiorcza), jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 20m, oznaczona symbolem:

- KDZ1 - ul. 1-go Maja,
- KDZ2 - ul. Dworcowa,
- KDZ3 - uL. XX-lecia,
- KDZ4 - ul. Żurawska,
- KDZ5 - ul. Polna,
- KDZ6 - ul. Wojska Polskiego,
- KDZ7 - ul. Hutnicza od ul. 1-go Maja do ul. XX- lecia,
- KDZ8 - ulica nowoprojektowana łączy ul. 1- go Maja z ul. Żurawską,
- KDZ8 - ulica - nowoprojektowany zjazd do miasta z nowoprojektowanej drogi krajowej KDG;

3) drogi klasy L (lokalne), jednojezdniowe dwupasmowe docelowo, o minimalnej szerokości w liniachrozgraniczających - 12m, oznaczone symbolami:
- KDL1 - ul. Leśna,
- KDL2- ul. H Sawickiej,
- KDL3 - ul. Wolności,
- KDL4- ul. Kościuszki;

4) drogi klasy D (dojazdowe), docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 10m, oznaczone symbolami:
- KDD1 - ul. Biała,
- KDD2 - ul. Cicha,
- KDD3 - ul. Czerwona - pozostały fragment,
- KDD4 - ul. Fabryczna,
- KDD5 - ul. Hutnicza,
- KDD6 - ul. Kwiatowa,
- KDD7 - ul. Ogrodowa,
- KDD8 - ul. Wiejska,
- KDD9 - ul. Parkowa,
- KDD10 - ul. Wybrzeżna,
- KDD11 - ul. Wyzwolenia;

5) drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolem KDW o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 - 5.0m.

3.Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 12.

4.Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDG i KDZ1 - KDZ6 należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m z pasem zieleni towarzyszącej (z pominięciem odcinków wiaduktów i mostów) pomiędzy chodnikiem a jezdnią,

2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDL1 - KDL4 oraz KDD1 - KDD11 należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;

3) dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDW należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m;

4) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

5.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

§ 64. Ustalenia dotyczące terenów KR z podstawowym przeznaczeniem pod ścieżki rowerowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla rowerów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ścieżek.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ścieżka rowerowa dwukierunkowa, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 2.0m oznaczona symbolem KR;

2) ścieżka rowerowa z ciągiem pieszym o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 2.5m oznaczona symbolem KXR.

§ 65. Ustalenia dotyczące terenu E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach E.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3.Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 66. Ustalenia dotyczące terenu W z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej - wodociągowej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci wodociągowej.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren zabezpieczony ogrodzeniem z zamykanymi bramami obejmuje strefę ochrony bezpośredniej studni W1, ujęć W2, Stacji Uzdatniania Wody W3 i zbiornik wody W4 i zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa i może być użytkowany wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją ujęcia i SUW.

3.Dodatkowe: dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewidzieć należy zagospodarowanie strefy pośredniej ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 67. Ustalenia dotyczące terenu K z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej - kanalizacyjne:

1) K1 przepompownia ścieków o minimalnych wymiarach 5.0 x 5.0m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną;

2) K2 oczyszczalnia ścieków sanitarnych mechaniczno - biologiczna z 3 bioreaktorami na terenie 0.43ha z dojazdem 6.0 metrową jezdnią utwardzoną;

3) K3 zlewnia ścieków.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci kanalizacyjnej.

2.Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 68. Ustalenia dotyczące terenu O z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej - Komunalne Wysypisko Odpadów Stałych.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące miejscu składowania odpadów stałych.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren ogrodzony o pow. 3.1ha z dojazdem 6.0 metrową jezdnią utwardzoną;

2) w celu ograniczenia ilości składowanych odpadów przewidzieć wdrożenie selektywnego gromadzenia odpadów oraz odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów (recykling), zgodnie z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska.

3.Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 69. Ustalenia dotyczące terenu C z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej - ciepłownicze:

1) C1 kotłownia olejowa ogrzewająca budynki pomiędzy ulicami Białą i Hutniczą;

2) C2 kotłownia olejowa ogrzewająca budynki przy ul. Dworcowej.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci ciepłowniczej.

2.Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 70. Ustalenia dotyczące terenu T z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej - telefoniczne:

1) T1 telefoniczna centrala automatyczna;

2) T2 stacja bazowa telefonii komórkowej składającej się z anten nadawczo - rozsiewczych, urządzeń sterujących na platformie o wymiarach 2.0m x 3.0m i przyłączy energetycznych.

1.Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci telefonicznej.

2.Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 71.

1.Ustalenia dotyczące terenu KK z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia kolejowe- linia kolejowa o znaczeniu miejscowym relacji Stary Raduszec - Tuplice - Łęknica.

2. dopuszcza się:

1) zaadaptowanie obiektów kolejowych na mieszkania, usługi i magazyny;

2) wykorzystanie terenów kolejowych na odcinku pomiędzy ulicami Kościuszki i Wojska Polskiego na cele komunikacji kołowej obsługującej sąsiednie tereny;

3) wykorzystanie terenów kolejowych na całym odcinku w granicach miasta i mostu kolejowego na rzece Nysa Łużycka na lokalizację regionalnej ścieżki rowerowej dwukierunkowej z ciągiem pieszym i zielenią;

4) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi miasta.

§ 72. Ustalenia dotyczące terenu KG1 którego podstawowym przeznaczeniem jest Przejście Graniczne - teren obsługi ruchu przygranicznego:

dopuszcza się zaadaptowanie obiektów i urządzeń do obsługi ruchu pieszego i do obsługi pojazdów specjalnego przeznaczenia.

§ 73. Ustalenia dotyczące terenu KG2 którego podstawowym przeznaczeniem jest Przejście Graniczne - teren obsługi ruchu przygranicznego:

realizacja kładki stanowiącej przejście na terenie Parku Mużakowskiego dla obsługi ruchu turystycznego i osób korzystających z urządzeń uzdrowiska i terenów rekreacyjnych.

§ 74. Ustalenia dotyczące terenu KG3 którego podstawowym przeznaczeniem jest Przejście Graniczne - teren obsługi ruchu przygranicznego.

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 75. Tracą moc w całości uchwały Rady Miejskiej w Łęknicy:

1) Nr XXXI/160/2001 z dnia 31 sierpnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknicy ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 113 poz. 802 z dnia 14 listopada 2001r;

2) Nr XXXVI/199/2002 z dnia 30 sierpnia 2002r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknicy ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 100 poz. 1227 z dnia 30 października 2001r.

§ 76. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęknicy.

§ 78. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIKI [1]

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁĘKNICA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁĘKNICA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3
MIASTO ŁĘKNICA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia częściowo nieuwzględnionych i nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Łęknicy rozstrzyga wniesione uwagi w sposób następujący:

1. Zgłaszający uwagi - Polska Telefonia Cyfrowa Sp. z o. o.

Treść uwagi - wnioskuje się o zlokalizowanie stacji bazowej telefonii komórkowej na działce Nr 375/1 w Łęknicy.

Rozstrzygnięcie - przypisane w projekcie planu przeznaczenie terenu przedmiotowej działki określone treścią § 38 projektu uchwały pozostawia się bez zmian, uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie - w projekcie planu przedmiotowa działka znalazła się w granicach terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Lokalizacja stacji bazowej telefonii komórkowej pośród projektowanych działek budowlanych ograniczy ich użytkowanie, spowoduje obniżenie ich wartości, staną się one mniej atrakcyjne. Projekt planu miejscowego przewiduje zlokalizowanie wyżej wymienionej stacji na części działki Nr 414/3 otoczonej lasem i projektowaną zabudową usługową (stacja benzynowa, hotel, handel i gastronomia). Działka posiada dostęp do istniejącej drogi publicznej, w odległości 50.0m od niej znajduje się słup linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

2. Zgłaszający uwagi - Henryk Tyczyński

Treść uwagi - wnioskuje się o zmianę przeznaczenia działki Nr 221/4 w Łęknicy z terenu sportu i rekreacji na teren usług komercyjnych.

Rozstrzygnięcie - przypisane w projekcie planu przeznaczenie terenu przedmiotowej działki określone treścią § 48 projektu uchwały pozostawia się bez zmian, uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie - W stanie istniejącym teren przedmiotowej działki stanowi nieużytek. Według rozpoznania fizjograficznego występują na nim niekorzystne warunki budowlane z uwagi na bardzo wysoki i zmienny poziom wody gruntowej i dużą warstwę ziemi organicznej. Ponadto możliwości pobudowania obiektów kubaturowych ograniczone są dużą ilością sieci infrastruktury technicznej (kable elektroenergetyczne wysokiego napięcia, przewody kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przewód wodociągowy i linia telekomunikacyjna. Wyszczególnione uwarunkowania powodują, że teren ten nie powinien być zabudowany a wykorzystywany jedynie na cele rekreacyjne.

3. Zgłaszający uwagi - Bożena Pawłowska

Treść uwagi - wnioskuje się, aby na terenie działek Nr 5/3 i 5/8 w Łęknicy przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową - pensjonatową można było prowadzić usługi handlowe w tym między innymi hurtownie i usługi rzemieślnicze (naprawa pojazdów mechanicznych).

Rozstrzygnięcie - przypisane w projekcie planu przeznaczenie terenu przedmiotowej działki określone treścią § 41 projektu uchwały pozostawia się bez zmian, uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie - projekt planu miejscowego przeznacza ten teren pod zabudowę mieszkaniowo - pensjonatową tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności usługowej (pensjonat) która może być prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się wykorzystanie całego budynku pod działalność usługową (hotel, motel) uzupełniony o usługi towarzyszące (gastronomia, handel) w ramach całościowego zorganizowanego programu inwestycyjnego. Dopuszczenie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej działalności jedynie handlowej (hurt, detal) lub usługowej rzemieślniczej (naprawa pojazdów mechanicznych) jest w całkowitej sprzeczności z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenów, ograniczy sposób użytkowania działek sąsiednich, spowoduje uciążliwości dla przebywania ludzi na tym terenie, obniży radykalnie ich wartość materialną i użytkową a ponadto jest w całkowitej sprzeczności z wytycznymi konserwatorskimi dla strefy ochrony konserwatorskiej "B" oznaczonej symbolem "g1".

4. Zgłaszający uwagi - Adam Baranowski.

Treść uwagi - wnioskuję aby w przypadku części działki Nr 66/12 położonej w Łęknicy przeznaczonej w projekcie planu na zieleń urządzoną:

a) zwiększyć powierzchnię trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym do 80% powierzchni terenu,

b) odstąpić od podania terminu likwidacji obiektów tymczasowego zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie - ad. a. § 50 ust. 2 projektu uchwały otrzymuje brzmienie "Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu".

Rozstrzygnięcie - ad. b. § 50 ust. 3 projektu uchwały pozostawia się w treści niezmienionej, uwaga w zakresie zasad tymczasowego zagospodarowania nieuwzględniona.

Uzasadnienie - ad. a. podstawowe przeznaczenie terenu stanowi zieleń parkowa a nie przeznaczenie dopuszczalne tj. zielone miejsce parkingowe, co wyraża zapis projektu planu.

Uzasadnienie - ad. b. tymczasowe zagospodarowanie terenu przeznaczonego na zieleń parkową nie może stanowić trwałej formy jego zagospodarowania. Projekt planu dopuszcza tymczasowe zagospodarowanie w ramach zorganizowanej działalności okolicznościowej (festyny, targi, wystawy itp.).

Treść uwagi - wnioskuję aby w przypadku części działki Nr 66/12 położonej w Łęknicy przeznaczonej w projekcie planu miejscowego pod usługi komercyjne oznaczonej symbolem "U":

a) przeznaczyć pod zabudowę usługową obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m^2 z jednoczesnym dopuszczeniem budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000m^2;

b) w przypadku nieuwzględnienia uwagi powyżej wyszczególnionej wnioskuje o zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%.

Rozstrzygnięcie - ad. a. przypisane w projekcie planu przeznaczenie terenu przedmiotowej działki określone treścią § 44 projektu uchwały pozostawia się bez zmian, uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie - ad. b. § 44 ust. 3 pkt 1 i 2 projektu uchwały pozostawia się w treści niezmienionej, uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie -ad. a i b według posiadanego rozpoznania fizjograficznego działka Nr 66/12 znajduje się w całości na terenach o bardzo niekorzystnych warunkach budowlanych spowodowanych wysokim poziomem wód gruntowych, grubą warstwą ziemi organicznej, małą nośnością gruntów budowlanych. Istniejący poziom wody gruntowej reguluje bardzo gęsta sieć drenarska, której likwidacja spowoduje niekorzystne zmiany stosunków wodnych z wpływem na posadowienie budynków w najbliższym sąsiedztwie. Realizacja obiektów budowlanych o dużych kubaturach wiąże się z poniesieniem zwiększonych kosztów ich posadowienia. W tym rejonie miasta występuje bardzo duże nasycenie powierzchni handlowej reprezentowanej przez wszystkie branże, co powoduje, że nie zachodzi potrzeba realizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2. lub zbliżonych do tej wielkości. Istniejące bardzo intensywne użytkowanie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki wymaga wyznaczenia przestrzeni wolnych od zabudowy, bądź zainwestowanych mniej intensywnie, co znalazło odzwierciedlenie w proponowanych proporcjach terenów przeznaczonych do zabudowy i powierzchni biologicznie czynnych. Historyczny układ przestrzenny zabudowy miasta Łęknicy cechuje realizacja domów wolnostojących otoczonych zielenią. Pobudowanie dużych obiektów wykorzystujących prawie w 100% powierzchnię działki pod zabudowę byłoby w całkowitej sprzeczności z tradycją budowania i krajobrazu miasta Łeknicy. Wniesiona uwaga w zakresie przeznaczenia terenu pod realizacje obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2. de facto jest spóźnionym wnioskiem do planu wniesionym po terminie wyznaczonym przez Burmistrza Łęknicy. Jego merytoryczne ewentualne uwzględnienie powoduje ponowienie prawie całej procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie jest w interesie publicznym.

Treść uwagi - wnioskuje o dopuszczenie budowy, odbudowy, rozbudowy i przebudowy obiektów istniejącej stacji paliw na działce Nr 138 położonej w Łęknicy w przypadku nałożenia takich obowiązków przez zmiany obowiązujących przepisów.

Rozstrzygnięcie - § 45 ust. 2 pkt 6 projektu uchwały otrzymuje brzmienie " zakazuje się rozbudowy stacji paliw, dopuszcza się przebudowę w celu dostosowania do charakteru historycznej zabudowy miejskiej z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

Uzasadnienie - istniejąca stacja paliw znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Mużakowskiego objętego ochrona prawną, uznanego za pomnik hisorii, wpływa negatywnie na jego otoczenie. W tej sytuacji w pełni zasadne staje się zakazanie jej rozbudowy a dopuszczenie tylko do przebudowywania w dostosowaniu do charakteru historycznej zabudowy przy jednoczesnym uwzględnianiu innych obowiązujących przepisów.

ZAŁĄCZNIK Nr 5

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3, ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zmianami) Rada Miejska w Łęknicy rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy:

1.1 Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknicy w granicach określonych w załączniku Nr 1 i Nr 2 na rysunku planu.

Przewidywany zakres i termin realizacji:

a) sieć wodociągowa o długości 4190,0mb realizacja w kilku etapach,

b) sieć kanalizacji sanitarnej o długości 7760,0mb, realizacja etapami w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,

c) sieć kanalizacji deszczowej o długości 7410.0mb, realizacja etapami w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,

d) sieć elektroenergetyczna NN o długości 12230,0mb, realizacja etapami,

e) sieć gazowa średniego ciśnienia o długości 16770,0mb, realizacja etapami, w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,

f) sieć dróg wewnętrznych:

- o szerokości jezdni 6.0m., o długości 4190,0 mb,
- o szerokości jezdni 3.5m, o długości 1470.0mb,

realizacja etapami po ułożeniu w danej drodze wszystkich przewidywanych planem sieci infrastruktury technicznej i pobudowaniu obiektów podstawowych na minimum 80% działek budowlanych położonych przy danej drodze.

Zakres realizacji wymienionych powyżej sieci nie obejmuje przyłączy których budowa nie należy do zadań własnych gminy. Ich wykonanie musi nastąpić przed budową sieci dróg.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Teren objęty planem miejscowym w granicach określonych w załączniku Nr 1 i Nr 2 na rysunku planu:

- finansowanie zadań związanych z realizacją sieci wodociągowej, linii elektroenergetycznych NN i dróg wewnętrznych nastąpi ze środków własnych gminy,
- finansowanie zadań związanych z realizacją sieci kanalizacyjnych nastąpi ze środków własnych gminy i pomocowych,
- finansowanie zadań związanych z realizacją sieci gazowych średniego ciśnienia nastąpi ze środków własnych właścicieli sieci lub gminy.

[*] Z dniem 27 lutego 2011 r. uchwała utraciła moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/278/2010 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.10.280), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały. Z dniem 24 marca 2011 r. uchwała utraciła moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/277/2010 z dnia 29 października

2010 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.23.445), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały. Z dniem 14 sierpnia 2011 r. uchwała utraciła moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr V.32.2011 z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.78.1485), zgodnie z § 23 przywołanej uchwały. Z·dniem·19·listopada·2016·r. uchwała utraciła moc w zakresie uregulowanym uchwałą nr·XXVI.149.2016·z·dnia·4·listopada·2016·r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.16.2197), zgodnie z § 17 przywołanej uchwały.

[1] Z dniem 27 lutego 2011 r. rysunek planu utracił moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/278/2010 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.10.280), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 24 marca 2011 r. rysunek planu utracił moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/277/2010 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.23.445), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały - zob. załączniki nr 1a-1g do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 14 sierpnia 2011 r. rysunek planu utracił moc w granicach opracowania zatwierdzonego uchwałą nr V.32.2011 z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.11.78.1485), zgodnie z § 23 przywołanej uchwały - zob. załączniki nr 1a-1j do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z·dniem·19·listopada·2016·r. rysunek planu utracił moc w zakresie uregulowanym uchwałą nr·XXVI.149.2016·z·dnia·4·listopada·2016·r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica (Lubus.16.2197), zgodnie z § 17 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.