

**KONCEPCJA ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH
NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY**



podstawa opracowania:

Umowa Nr 236/RPG/2019 z dnia 4 grudnia 2019 r. pomiędzy Miastem Sejny a Spółką FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o.

autor opracowania:

mgr inż. Sylwia Miszczak - Michalak

Łódź, październik 2020 r.

Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego

Wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiodący a nie wyłączny - dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów.

Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów, zasady określone w obowiązujących planach miejscowych i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenów MW dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkaniowych oraz pawilonach usługowych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MW:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej i średniej intensywności, o charakterze miejskim,
 - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy,
 - w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu) - usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji;
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,

- w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze miejskim oraz w ograniczonym zakresie obiektów usługowych;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi - zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy 16 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy, w których dominującym typem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Występująca na terenach MN istniejąca pojedyncza zabudowa usługowa oraz nowa zabudowa usługowa musi posiadać charakter nieuciążliwy. Na terenach nowej zabudowy MN dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lub pawilony wolnostojące, zachowujące gabaryty budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MN:

- utrzymanie i rozwijanie:

- funkcji mieszkaniowej z zabudową o niskiej intensywności, w przewadze jednorodzinną, z zakazem nowej zabudowy zagrodowej,
- funkcji usługowej - w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu);
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie - na wolnych terenach i działkach - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz w ograniczonym zakresie zabudowy usługowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
 - zapewnienie obsługi terenów MN położonych przy drogach krajowych i wojewódzkich przez wewnętrzny układem komunikacyjny, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
 - zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca do parkowania bądź garażowania;
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady:

- sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- do czasu wyposażenia terenu w miejskie urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, dopuszczenie rozwiązań indywidualnych;
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi -zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności (MN)

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności (MN) obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy, w których dominującym typem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Występująca na terenach MN istniejąca pojedyncza zabudowa usługowa oraz nowa zabudowa usługowa musi posiadać charakter nieuciążliwy. Na terenach nowej zabudowy MN dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lub pawilony wolnostojące, zachowujące gabaryty budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MN:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej z zabudową o wysokiej intensywności, w przewadze jednorodzinną, z zakazem nowej zabudowy zagrodowej,
 - funkcji usługowej - w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu);
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,

- zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
- obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
- w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie - na wolnych terenach i działkach - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz w ograniczonym zakresie zabudowy usługowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
 - zapewnienie obsługi terenów MN położonych przy drogach krajowych i wojewódzkich przez wewnętrzny układem komunikacyjny, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
 - zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca do parkowania bądź garażowania;
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady:
 - sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - do czasu wyposażenia terenu w miejskie urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, dopuszczenie rozwiązań indywidualnych;
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi -zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o wysokiej intensywności (MNU)

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o wysokiej intensywności (MNU) - obejmują tereny na których zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna o przeważnie wysokiej intensywności jak i zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności, oraz funkcja usługowa. Na terenach MNU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna z usługami. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MNU:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej intensywności,
 - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy, zgrupowanymi - w miarę możliwości - w lokalnych ośrodkach usługowych, stanowiących lokalne przestrzenie publiczne,
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze miejskim oraz w ograniczonym zakresie obiektów usługowych;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi - zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1,0,
 - dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 1,2,
 - dla zabudowy usługowej - 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 10,
 - dla zabudowy usługowej - 12,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 3,
 - dla zabudowy usługowej w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 4,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU)

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) - obejmują tereny na których zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna o przeważnie niskiej intensywności, z towarzyszącą funkcją usługową. Na terenach MU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i wielorodzinna a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MU:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej, średniej i niskiej intensywności,

- usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy, zgrupowanymi - w miarę możliwości - w lokalnych ośrodkach usługowych, stanowiących lokalne przestrzenie publiczne,
- w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu) - usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji;
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze miejskim oraz w ograniczonym zakresie obiektów usługowych;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,

- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi -zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,4,
 - dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 0,8,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 3,0,
 - dla zabudowy usługowej - 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 10,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 15,
 - dla zabudowy usługowej - 12,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 5,
 - dla zabudowy usługowej w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 4,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%.

6. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokiej intensywności (MU)

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokiej intensywności (MU) - obejmują tereny na których zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna o przeważnie niskiej intensywności, z towarzyszącą funkcją usługową. Na terenach MU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i wielorodzinna a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MU:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej, średniej i niskiej intensywności,
 - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy, zgrupowanymi - w miarę możliwości - w lokalnych ośrodkach usługowych, stanowiących lokalne przestrzenie publiczne,
 - w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu) - usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji;

- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze miejskim oraz w ograniczonym zakresie obiektów usługowych;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi - zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,8,
- dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 1,2,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 4,0,
- dla zabudowy usługowej - 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 10,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 15,
 - dla zabudowy usługowej - 12,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 5,
 - dla zabudowy usługowej w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

7. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o dużym udziale zieleni (MU)

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o dużym udziale zieleni (MU) - obejmują tereny na których zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna o przeważnie niskiej intensywności, z towarzyszącą funkcją usługową. Na terenach MU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i wielorodzinna a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MU:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej, średniej i niskiej intensywności,
 - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy, zgrupowanymi - w miarę możliwości - w lokalnych ośrodkach usługowych, stanowiących lokalne przestrzenie publiczne,
 - w ograniczonym zakresie (do 30% wyznaczonego terenu) - usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji;
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;

- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze miejskim oraz w ograniczonym zakresie obiektów usługowych;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi - zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,4,
 - dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 0,8,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 3,0,
- dla zabudowy usługowej - 1,5,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 10,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 15,
 - dla zabudowy usługowej - 12,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej - 3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 5,
 - dla zabudowy usługowej w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

8. Tereny zabudowy usługowej (U)

Tereny zabudowy usługowej (U) - obejmują tereny istniejących usług oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowych funkcji usługowych, ze wskazaniem usług o funkcji centrotwórczej, takich jak: handel detaliczny, usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła oraz inne.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych U:

- utrzymanie i rozwijanie usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji,
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,

- zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
- obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
- w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- w dolinach rzek dopuszcza się, wyznaczanie szlaków turystycznych, pieszych, ścieżek edukacyjnych oraz urządzeń turystycznych związanych z turystyką wodną, takich jak np. przystanie, pola biwakowe;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja i uzupełnienie oraz budowa sieci ulicznej,
 - modernizacja i uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni,
 - wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady: sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- na terenach objętych obowiązującymi strefami ochronnymi i technicznymi -zachowanie wynikających stąd warunków;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

9. Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej (PU)

Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej (PU) - obejmują tereny istniejącej działalności produkcyjnej, przemysłowej, magazynowo -składowej i usługowej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy tego typu, również w zakresie przedsiębiorczości lokalnej (rozwijania małych i średnich przedsiębiorstw). Na terenach PU znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się prowadzenia uciążliwej działalności produkcyjno - usługowej, rozumianej jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

nakazuje się ponadto wprowadzenie pasa zieleni wysokiej w granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej. W ramach terenów PU dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych (na budynkach oraz jako farmy o powierzchni nie większej niż 500 m²).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych PU:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, pod warunkiem stosowania technologii ograniczających uciążliwości w stosunku do otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem zachowania dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych dla terenów mieszkalnych i prawnie chronionych;
- realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna);
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych komunikacji; pojazdy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca do parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników, tereny położone przy głównych drogach (klasy GP i G) powinny być wyposażone w wewnętrzny układ komunikacyjny z ograniczoną liczbą wjazdów do drogi głównej;
- uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną;
- zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyjątkiem terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym dla instalacji technicznych, kominów i silosów maksymalna wysokość wynosi 25 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%.

10. Tereny zabudowy zagrodowej (RM)

Tereny zabudowy zagrodowej (RM) - obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowej. W granicach terenów RM dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych RM:

- utrzymanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, z możliwością uzupełnień i modernizacji;
- możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy związanej z agroturystyką i rekreacją indywidualną (przy czym nowe budynki powinny posiadać parametry domów mieszkalnych dla zabudowy zagrodowej), jak i adaptacja dla tych funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej;
- zapewnienie niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
- wyposażenie terenu i obiektów w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- na terenach RM położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, nie powinno się dopuszczać (poza uzasadnionymi przypadkami) chowu lub hodowli zwierząt kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym dla instalacji technicznych, kominów i silosów maksymalna wysokość wynosi 25 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

11. Tereny infrastruktury (IT)

Tereny infrastruktury technicznej (IT) - obejmują tereny obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, telekomunikację, energię elektryczną, energię cieplną i gaz oraz w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów IT:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru oraz realizowanie nowych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu; place manewrowe i miejsca do parkowania bądź garażowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu,
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza na styku w terenami mieszkaniowymi i usługowymi i wzdłuż dróg.
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%.

12. Tereny obsługi komunikacji (KS)

Tereny obsługi komunikacji samochodowej (KS) - stanowią tereny wyodrębnionych, ważniejszych urządzeń obsługi komunikacji drogowej, takich jak parkingi i garaże.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych KS:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru wraz z urządzeniami towarzyszącymi, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia;
- realizowanie nowych urządzeń obsługi komunikacji, po uprzednim ich wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń odprowadzania ścieków, w tym w zakresie kanalizacji opadowej;
- stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, w miarę możliwości kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym;
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza na styku z terenami mieszkaniowymi i usługowymi.
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

13. Tereny cmentarzy (ZC)

Tereny cmentarzy (ZC) - podstawowym przeznaczeniem terenu są cmentarze wyznaniowe wraz z urządzeniami komplementarnymi (obiekty sakralne, dom pogrzebowy, parkingi) i towarzyszącymi np. przedsiębiorstwa usług pogrzebowych i zakłady kamieniarskie. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy. W sąsiedztwie cmentarza - w strefach oznaczonych na rysunku Studium, występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów ZC:

- utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych i w miarę możliwości - ich rozbudowa;
- wyposażenie terenu cmentarzy:
 - w niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące (kaplice cmentarne itp.),
 - w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów itp.),
 - w niezbędne urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi.
- zachowanie istniejących cmentarzy niegrzebalnych i utrzymanie zieleni na ich terenie.

W sąsiedztwie cmentarza (w strefie 50 m) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza i jednocześnie w strefie 50 m od cmentarza, wyznaczonej na rysunku Studium, wyklucza się możliwość realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów przechowujących artykuły żywności lub zakładów zbiorowego żywienia.

14. Tereny zieleni ogrodów działkowych (ZD)

Tereny zieleni ogrodów działkowych (ZD) - przeznaczeniem podstawowym są tereny ogrodów działkowych. Zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się natomiast lokalizację obiektów takich jak: budynki rekreacji indywidualnej, altany, budynki gospodarcze, obiekty przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek oraz urządzenia nawadniające.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów ZD:

- utrzymanie istniejących ogrodów działkowych i związane z nimi urządzenia; wyznaczenie nowych ogrodów;
- wyposażenie obszarów w parkingi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne);
- obszary powinny być objęte zakazem zabudowy nie związanej z ich funkcją,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

15. Tereny zieleni urządzonej (ZP)

Tereny zieleni urządzonej (ZP) - obejmują tereny urządzonej, w tym miejskiej zieleni parkowej pełniącej funkcję rekreacyjną. Przeznaczone są dla różnego typu zieleni ogólnodostępnej, urządzonej w formie parków, zieleńców, ogrodów, skwerów, placów zabaw, z dopuszczeniem lokalizowania małej architektury. W terenach ZP dopuszcza się organizację imprez tymczasowych i parkingów.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów ZP:

- urządzenie i utrzymywanie zieleni oraz towarzyszących urządzeń parkowych, zgodnych z funkcją terenu;
- korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie - w miarę możliwości:
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy, zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi,
- wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym w szczególności w oświetlenie i niezbędne urządzenia wodociągowo kanalizacyjne;

- zabezpieczenie przeciwpowodziowe terenów parku miejskiego;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

16. Tereny zieleni cennej przyrodniczo (Z)

Tereny zieleni cennej przyrodniczo (Z) - obejmują tereny wzdłuż rzeki Marychy, które pełnić powinny rolę krajobrazową i ekologiczną i mogą być przeznaczone do wypoczynku i rekreacji. Istnieje możliwość kształtowania zieleni poprzez uzupełniające nasadzenia. Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych, przystani kajakowych, urządzeń związanych z ochroną przyrody oraz obiektów małej architektury związanej z edukacją przyrodniczą, wypoczynkiem, sportem i rekreacją.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów Z:

- utrzymanie istniejących urządzeń wodnych;
- dopuszczenie wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną (urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne);
- obszary powinny być objęte zakazem zabudowy nie związanej z ich funkcją;
- dopuszcza się, wyznaczanie szlaków turystycznych, pieszych, ścieżek edukacyjnych oraz urządzeń turystycznych związanych z turystyką wodną, takich jak np. przystanie, pola biwakowe;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

17. Tereny placów publicznych (KP)

Tereny placów publicznych (KP) - obejmują tereny placów miejskich ogólnodostępnych. Dopuszcza się tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej niż 180 dni, tj. scen, ogródków kawiarnianych, wyposażenia jarmarków lokalnych produktów. Należy zachować szczególną dbałość w kompozycji przestrzennej placów w zakresie materiałów użytych do realizacji nawierzchni, elementów małej architektury, oświetlenia i kompozycji zieleni, ponadto wystrój obiektów tymczasowych powinien być spójny w obrębie całego placu.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych KP:

- zakaz lokalizowania budynków;
- utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne,

linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.,

- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu pieszych ciągów spacerowych i tras rowerowych;
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

18. Tereny zieleni łąkowej (Ł)

Tereny zieleni łąkowej (Ł) - obejmują tereny łąk i pastwisk. Celem ich zachowania jest utrzymanie istniejących kompleksów łąk i ich zagospodarowania jako istotnych elementów przyrodniczych i krajobrazowych; utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych oraz istniejących dojazdów do łąk. Tereny Ł wyłączone są z możliwości lokalizowania budynków. Dopuszcza się możliwość zachowania i remontu istniejących obiektów budowlanych, realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych Ł:

- ochronie podlegają wartości przyrodnicze i krajobrazowe tych obszarów, w tym zieleni niska - jako obszarów tworzących podstawowy układ korytarzy ekologicznych miasta i jego otoczenia,
- tereny zieleni niskiej mogą być wykorzystane jako użytki zielone,
- utrzymuje się istniejącą zabudowę; w przypadku położenia jej na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią wskazuje się potrzebę wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy; w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem nie naruszania korytarzy ekologicznych, dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną,
- tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem względnie swobodnej penetracji terenu,

- ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
- utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

19. Tereny wód (W)

Tereny wód (W) - obejmują istniejące wody powierzchniowe: rzeki i potoki oraz zbiorniki wodne. Tereny te przeznaczone są na cele gospodarki wodnej. Obowiązuje tu zachowanie i ochrona istniejących wód powierzchniowych. W terenach tych wprowadza się zakaz regulacji brzegów wodnych bez zgody powołanego w tym celu zarządcy, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Dopuszcza się wykonywanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwozyjnych w sytuacjach, gdy wystąpi konieczność ochrony zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia. Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniami, w tym zarówno zanieczyszczeniami obszarowymi (z gospodarki rolniczej, z terenów nieskanalizowanych), jak i punktowymi. Postuluje się utrzymanie zbiorników wodnych i przystosowywanie ich na cele rekreacyjne (wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych itp.).

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów W:

- dopuszcza się wykonywanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwozyjnych w sytuacjach, gdy wystąpi konieczność ochrony zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia;
- ochrona wód przed zanieczyszczeniami, w tym zarówno zanieczyszczeniami obszarowymi (z gospodarki rolniczej, z terenów nieskanalizowanych), jak i punktowymi;
- zapewnienie pasów ochronnych wzdłuż cieków w celu:
 - umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
 - umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,
 - ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych;
- utrzymanie zbiorników wodnych i przystosowywanie ich na cele rekreacyjne (wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych itp.).

20. Tereny lasów (ZL)

Tereny lasów (ZL) - obejmują istniejące lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione przeznaczone na cele gospodarki leśnej. Są one wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem możliwości realizacji obiektów związanych z gospodarką leśną i wodną, a także ścieżek rowerowych, dróg dojazdowych do gruntów leśnych i urządzeń turystycznych zgodnych z planem urządzenia lasu.

21. Tereny rolne (R)

Tereny rolne (R) - obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracyjnych, niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego oraz możliwość zachowania remontu i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych obiektów w istniejącej zabudowie siedliskowej. W dolinach rzek dopuszcza się, wyznaczanie szlaków turystycznych, pieszych, ścieżek edukacyjnych oraz urządzeń turystycznych związanych z turystyką wodną, takich jak np. przystanie, pola biwakowe. Dopuszcza się ponadto możliwość zalesień gruntów słabej jakości, gruntów w sąsiedztwie lasów oraz gruntów nieużytkowanych.

22. Tereny podstawowych ciągów komunikacyjnych

Tereny podstawowych ciągów komunikacyjnych - obejmują tereny głównych dróg publicznych istniejących i planowanych. Są to drogi klas dojazdowych, lokalnych, zbiorczych, głównych i głównych ruchu przyspieszonego.