

## 6472

### UCHWAŁA Nr 310/2008

#### RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 czerwca 2008 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „A”.**

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 ze zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 670/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

#### Dział I

#### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „A”, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

##### § 2.

1. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:  
załącznik nr 1 - rysunek planu- zawierający ustalenia planu w skali 1:1000,  
załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,  
załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

##### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące,
  - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania,
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym,
  - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 7) korytarze linii elektroenergetycznych,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

##### § 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 5.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

2. Ilekroć w planie używa się określeń:

- a) „teren”- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowym i numerem,
- b) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania,
- c) „przeznaczenie podstawowe”- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- d) „przeznaczenie uzupełniające”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- e) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- f) „usługi” – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- g) „usługi nieuciążliwe”- należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- h) „uciążliwe oddziaływanie na środowisko” – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak: hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisję pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,
- i) „usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.,

- j) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- k) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego obiektu. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m,
- l) „obowiązująca linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu dla danego terenu, wyznaczającą położenie płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku dla co najmniej 70% jej powierzchni, będącą linią nieprzekraczalną dla pozostałej jej części. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m,
- m) „powierzchnia zabudowana” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej,
- n) „powierzchnia zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków liczoną jako rzut równoległy na płaszczyznę terenu,
- o) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe,
- p) „zabudowa pierzejowa” – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placów, ulic itp.
- q) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- r) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć rzut równoległy bryły budynku na płaszczyznę równoległą do granicy z drogą, placem lub inną przestrzenią dostępną dla osób trzecich.
- s) „wysokość ściany elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do górnej krawędzi gzymsu, attyki lub dolnej krawędzi połaci dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji.
- t) „dominanta” – należy przez to rozumieć element architektoniczny stanowiący najwyższy punkt w otaczającej zabudowie miasta, powstały przez miejscowe podwyższenie zabudowy i jej charakterystyczne ukształtowanie w oparciu o warunki i parametry określone w planie,
- u) „reklamy i inne obiekty i elementy informacyjne” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami.

#### § 6.

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług – MN,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszeniem usług – MM,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług – MW,
4. tereny zabudowy usług administracji – UA,
5. tereny zabudowy usług handlu – UH,
6. tereny zabudowy usług innych – UI,
7. tereny zabudowy usług kultury – UK,
8. tereny zabudowy usług oświaty – UO,
9. tereny zabudowy usług zdrowia – UZ,
10. tereny zieleni parkowej – ZP,
11. tereny cmentarzy – ZC,
12. tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym – ZE
13. tereny wód powierzchniowych – WS,

14. tereny obiektów i urzędzeń ciepłownictwa – C,
  15. tereny obiektów i urzędzeń energetyki – E,
  16. tereny obiektów i urzędzeń wodociągowych – W,
  17. tereny parkingów, garaży i placów manewrowych – KD,
  18. tereny ulic zbiorczych – KD-Z,
  19. tereny ulic lokalnych – KD-L,
  20. tereny ulic dojazdowych – KD-D,
  21. tereny ulic wewnętrznych – KDW,
  22. tereny ciągów pieszo-jezdných – KD-PJ,
  23. tereny ciągów pieszych – KP.
2. Określone w planie przeznaczenia terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania
  3. Dla terenów objętych ustaleniami planu dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego, które nie powodują zmiany charakteru zagospodarowania tych terenów oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie, zasady wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów,
  4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

## Dział II

### Ustalenia dla terenów

#### Rozdział 2

#### Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

##### § 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-22MN, A-50MN, A-52MN, A-54MN, A-59MN, A-88MN, A-91MN, A-107MN, A-112MN, A-130MN, A-135MN, A-142MN, A-156MN, A-158MN, A-164MN, A-168MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące o parametrach i wskaźnikach jak dla zabudowy mieszkaniowej,
      - garaże, objekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką sąsiednią, jeżeli na działce sąsiedniej - zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,  
  
Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi
- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
- k) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochronną wokół cmentarza zabrania się lokalizowania nowych oraz użytkowania istniejących ujęć wód,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
  - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki.
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- d) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
- e) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,

- budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz ze współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabrania się lokalizowania:
- nowych budynków w odległości mniejszej niż 7m,
  - ogrodzeń i innych budowli nie związanych z gospodarowaniem zasobami wód, w odległości mniejszej niż 3m,
  - od brzegów rowów przewidzianych do zachowania jako otwarte, brzegów rzek lub innych cieków,
- b) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
  - usługi handlu nie więcej niż 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obrębie jednej nieruchomości,
- e) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45°,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu,
- nie więcej niż 12m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- h) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- i) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków,
- j) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w odległości nie mniejszej niż 3m od strony brzegu rowów otwartych i cieków przewidzianych do zachowania,
  - licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych,
- k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,

- l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
- zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami

publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-1MN, A-5MN, A-24MN, A-36MN, A-70MN, A-94MN, A-100MN, A-105MN, A-111MN, A-115MN, A-122MN, A-123MN, A-132MN, A-152MN, A-153MN, A-154MN, A-160MN, A-162MN, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające:

- budynki wielorodzinne o parametrach i wskaźnikach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące o parametrach i wskaźnikach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,
- b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub towarzyszącej,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
- na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
- d) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:
- jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej za-

- budowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji, punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem,
- e) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,
  - f) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy
  - g) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu zadrzewień pojedynczych drzew i szpałców drzew,
  - c) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
  - d) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,
  - e) należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - f) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - g) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- h) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - i) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - j) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
  - l) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
  - m) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochronną wokół cmentarza zabrania się lokalizowania nowych oraz użytkowania istniejących ujęć wód,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
    - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
    - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
    - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
- d) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- e) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie jak również wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,  
nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
- budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabrania się lokalizowania:
- nowych budynków w odległości mniejszej niż 7m,
  - ogrodzeń i innych budowli nie związanych z gospodarowaniem zasobami wód, w odległości mniejszej niż 3m,
- od brzegów rowów przewidzianych do zachowania jako otwarte, brzegów rzek lub innych cieków,
- b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
  - wprowadzanie usługi handlu nie więcej niż 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obrębie jednej nieruchomości,
- f) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45°,
- g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu,
- nie więcej niż 12m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt 2 niniejszego paragrafu dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej,
- i) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- j) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków,
- k) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w odległości nie mniejszej niż 3m od strony brzegu rowów otwartych i cieków przewidzianych do zachowania, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,  
o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,
- l) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- m) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:

- zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-17MM, A-26MM, A-75MM, A-78MM, A-83MM, A-84MM, A-116MM, A-128MM, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,

b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub towarzyszącej,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,

d) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:

jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji, punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem,

e) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,

f) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozabytu kulturowego:

a) ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%,

b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,

Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi
- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
  - oraz usytuowania wjazdów na działki
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- d) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- e) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie jak również wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
  - budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do  $45^{\circ}$

d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu

nie więcej niż 12m,

- ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt 2 dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej,

f) nakazuje się:

- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

g) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,

licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,

- nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,

- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

- zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych,

i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami

odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
  - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-9MM, A-11MM, A-14MM, A-16MM, A-41MM, A-43MM, A-46MM, A-73MM, A-80MM, A-87MM, A-147MM ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi nieuciążliwe,

obiekty małej architektury, zieleń urzędowa, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,

b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub towarzyszącej,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:

- na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,

d) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:

jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji, punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem,

e) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,

- f) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- g) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
- k) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochronną wokół cmentarza zabrania się lokalizowania nowych oraz użytkowania istniejących ujęć wód,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - przedrozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- d) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
- e) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie jak również wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
  - budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej,
- b) dopuszcza się:
- c) wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- e) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do  $45^{\circ}$ ,
- f) dopuszcza się stosowanie innych wartości kąta nachylenia dachu, jeżeli przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację form architektonicznych i budowlanych istniejących w granicach nieruchomości,
- g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji czwartej kondygnacji w bryle dachu
- nie więcej niż 16m wysokości budynku,
  - ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 12m z zachowaniem zasad wynikających z pkt 2,
- i) dopuszcza się zastosowanie nadwieszonych, kubaturowych elementów budynku wykraczających poza linie zabudowy pod warunkiem, że:
- przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację form architektonicznych i budowlanych istniejących w granicach nieruchomości,
  - zostaną umieszczone na wysokości nie mniejszej niż 3m nad średnim poziomem terenu w obrysie budynku
  - nie przekroczą 1,2m nadwieszenia,
  - nie będą stanowiły więcej niż 50% powierzchni elewacji,
- j) w miejscach oznaczonych w rysunku planu symbolem dominanty dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości:
- ściany elewacji frontowej budynku do czterech kondygnacji nadziemnych,
  - wysokości budynku do 20m licząc do najwyższego punktu dachu,
  - dopuszcza się dowolne kształtowanie formy architektonicznej dominanty, w tym układu połaci dachowych,
  - ogranicza się powierzchnię dominanty do 160m<sup>2</sup> w zewnętrznym obrysie ścian,

k) nakazuje się:

- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

l) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowią one ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne

m) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,

- nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych

n) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż  $400\text{m}^2$ ,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
  - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

- g) obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 5%.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A-3MM ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jednorodzinna,

- b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi nieuciążliwe,

obiekty małej architektury, zieleń urzędowa, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,

- b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiednie - zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,

- d) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,

- e) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- f) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych,

- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,

- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>o</sup>,

d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji czwartej kondygnacji nadziemnej w bryle dachu,

- nie więcej niż 16m wysokości budynku,
- ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 12m,

f) nakazuje się:

- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy. - kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

g) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w

pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
- nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń,
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,
- ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- b) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki,
- f) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- g) ustala się zasady wydzielenia działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
  - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

8. Obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 5%.

#### § 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A-38MM, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi nieuciążliwe,

obiekty małej architektury, zieleń urządzo-  
na, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,

b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,

d) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,

e) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

f) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych,

g) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,

h) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i

- ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- i) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- i) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- k) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych,
- l) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- m) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- o) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „UU” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta wpisaną do Ewidencji Zabytków, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
- b) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>0</sup>,
- d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji czwartej kondygnacji nadziemnej w bryle dachu,
- nie więcej niż 16m wysokości budynku,
  - ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 12m,
- f) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy. -kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioleto, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioleto, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

- g) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadłe do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,  
nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,
  - ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż  $400\text{m}^2$ ,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki,
  - e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
    - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 5%.
- § 13.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-171MM ustala się:
1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna  
jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające:  
usługi nieuciążliwe,  
obiekty małej architektury, zieleń urzędowa, sieci infrastruktury technicznej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
- b) ustala się zasadę wprowadzania funkcji gospodarczej i garaży jako wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej lub towarzyszącej,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- d) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona,
- e) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- f) dopuszcza się zastosowanie nadwieszonych, kubaturowych elementów budynku wykraczających poza linie zabudowy pod warunkiem, że:
- zostaną umieszczone w elewacji od strony terenu A-32KD-Z,
  - zostaną umieszczone na wysokości nie mniejszej niż 3m nad średnim poziomem terenu w obrysie budynku,
  - nie przekroczą 1,2m nadwieszenia,
  - nie będą stanowiły więcej niż 50% powierzchni elewacji,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:
- a) nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzić urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
  - b) dopuszcza się:
  - c) wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
  - e) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>o</sup>,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji czwartej kondygnacji w bryle dachu,
    - nie więcej niż 16m wysokości budynku,
    - ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 12,5m,
  - h) w miejscach oznaczonych w rysunku planu symbolem dominanty dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości:
    - ściany elewacji frontowej budynku do czterech kondygnacji nadziemnych,
    - wysokości budynku do 20m licząc do najwyższego punktu dachu,
    - dopuszcza się dowolne kształtowanie formy architektonicznej dominanty, w tym układu połaci dachowych,
    - ogranicza się powierzchnię dominanty do 160m<sup>2</sup> w zewnętrznym obrysie ścian,
  - j) nakazuje się:
    - utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
    - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień
- do szarości, z wyłączeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- k) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
    - lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
    - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
    - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - l) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
    - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
    - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,

m) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych,

5. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,

c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki,

e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:

- zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

- należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,

g) obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 5%.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-66MW, A-89MW, A-96MW, A-102MW, A-104MW, A-138MW, A-151MW ustala się:

1. przeznaczenie terenu

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące, o parametrach i współczynnikach architektonicznych analogicznych jak dla zabudowy mieszkaniowej,

- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej lub w zabudowie pierzejowej,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

- wprowadzanie usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

- dopuszcza się adaptację istniejących budynków z rozbudową, nadbudową w zakresie parametrów i wskaźników ustalonych w planie,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,

b) W zakresie ochrony akustycznej kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,

e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

- f) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
- g) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochronną wokół cmentarza zabrania się lokalizowania nowych oraz użytkowania istniejących ujęć wód,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - przedrozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- d) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- e) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju w odniesieniu do oryginalnych form architektonicznych,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
  - budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- a) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
- b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 60% powierzchni działki,

- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- e) ustala się maksymalną dopuszczalną szerokość elewacji na nie więcej niż 60m dla budynku zlokalizowanego na jednej działce, ograniczenie to nie dotyczy zespołów budynków w zabudowie pierzejowej,
- f) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do  $45^{\circ}$ ,
- g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych,
- ustala się wysokość do najwyższego punktu dachu na nie więcej niż 16m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 16m,
- i) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- j) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczo-
- nych pomiędzy wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne
- k) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,  
o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokolem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych,
- l) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na  $100\text{m}^2$  pow. usługowej,
- m) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż  $2000\text{m}^2$ ,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lo-

kalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,

- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- g) wysokość stawki procentowej: 5%.

#### Rozdział 8

#### **Ustalenia dla zabudowy usługowej**

##### § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-7UA ustala się:

1. przeznaczenie terenu:  
zabudowa usług administracji
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:  
zabudowa budynkami i budowlami związanymi z prowadzoną działalnością z zakresu administracji państwowej
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nie ustala się minimalnego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) w zakresie ochrony akustycznej kwalifikuje się jako tereny zabudowy usługowej,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,

e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

f) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- b) nie określa się największej dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
- c) wysokość zabudowy do 15 m, nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym umieszczone w bryle dachu
- d) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- e) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 6000m<sup>2</sup>,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-23UA, A-28UA, A-55UA, A-58UA, A-60UA, A-86UA, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usług administracji,

b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi kultury, oświaty i inne, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usług administracji w formie budynków wolno stojących,

b) dopuszcza się kontynuowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic,

c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,

Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o ener-

gię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych

g) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki,

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

c) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

d) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:

- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
- zakaz rozbioru,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
- j) budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
    - na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
  - b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej
  - d) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o nachyleniu płaszczyzn połaci w zakresie do  $45^{\circ}$ ,
- dopuszcza się stosowanie innych nie-standardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijałne,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu,
    - nie więcej niż 15m do najwyższego punktu dachu,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,
  - i) nakazuje się:
    - utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
    - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
  - j) dopuszcza się umieszczanie obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
    - a) lokalizowania elementów informacyjnych pomiędzy wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - k) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,

- zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,
- l) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji,
- m) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie wprowadza się zasad podziałów na nowe działki, obowiązują przepisy odrębne,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.
- § 17.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-92UA, ustala się:
1. przeznaczenie terenu:
- teren przeznaczony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa- Komenda Powiatowa Policji.
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usług administracji w formie budynków wolno stojących,
- b) dopuszcza się kontynuowanie zabudowy pierzejeowej wzdłuż ulic,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.
- Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
- h) oznacza się wartościowy zespół zieleni (dąb szypułkowy „Posterunkowy”) stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego Konserwatora przyrody i przyjmuje nakazy, zakazy, dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, w 15m strefie ochronnej wokół drzew, liczonej od zewnętrznej ich krawędzi, zabezpieczającej

- pomniki przed zagrożeniami (dotyczy działek ew. nr 34/3, 34/5 obr.28),
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
  - oraz usytuowania wjazdów na działki
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
- na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
  - na terenie działki jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy,
- b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o nachyleniu płaszczyzn połaci w zakresie do 45<sup>o</sup>,
- dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijałalne,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu
- nie więcej niż 15m do najwyższego punktu dachu,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,
- nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- i) dopuszcza się umieszczanie obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania elementów informacyjnych pomiędzy wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- j) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ścień linii ogrodzeń,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

- k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji,
  - l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie wprowadza się zasad podziałów na nowe działki, obowiązują przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-129UA, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa usług administracji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:  
usługi nieuciążliwe, wbudowane z zakresu usług kultury, oświaty, działalności biurowej, handlu i innych, garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się kontynuowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolno stojących

jako uzupełnienie do zabudowy pierzejowej w sytuacji, gdy wymiary działki to pozwalają,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nie wprowadza się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
  - b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.  
  
Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
  - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty

- budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
- przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do  $45^{\circ}$ ,
    - dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
  - c) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu
    - nie więcej niż 16m,
  - e) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 16m,
    - dopuszcza się wprowadzenie jednej dominanty dla całości terenu - miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy o następujących parametrach,
    - dopuszcza się miejscowe podwyższenie ściany elewacyjnej budynku do 20m,
- dopuszcza się miejscowe podwyższenie wysokości budynku do 20m licząc do najwyższego punktu dachu,
  - dopuszcza się dowolne kształtowanie formy architektonicznej dominanty, w tym układu połaci dachowych,
- f) ogranicza się powierzchnię dominanty do  $160\text{m}^2$  w zewnętrznym obrysie ścian,
- g) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- h) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

- o wysokości nie większej niż 3m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ścież linii ogrodzeń,
  - stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,
- j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczególne zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej,
  - e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg

publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-163UH ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa usług handlu,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:  
zabudowa innych usług nieuciążliwych: działalności biurowej, innych usług i rzemiosła,  
budynki gospodarcze i garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie zabudowy pierzejowej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
    - na działce sąsiedniej, zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
  - c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - d) opuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
- b) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
- c) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu,
- ustala się wysokość zabudowy licząc do najwyższego punktu dachu na nie więcej niż 12m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- e) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych a kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- f) dopuszcza się umieszczanie reklam i obiektów reklamowych pod warunkiem:
- umieszczania tablic i obiektów reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien i nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup> dla terenu,
- g) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w odległości nie mniejszej niż 3,5m od strony brzegu rowów otwartych i cieków przewidzianych do zachowania, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wyso-

kości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
- stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z cegły w postaci ażurowego muru,

h) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-137UH, A-148UH, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - zabudowa usług handlu,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zabudowa innych usług nieuciążliwych: działalności biurowej, innych usług i rzemiosła, funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,
- budynki gospodarcze w tym garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie zabudowy pierzejowej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w połączeniu z funkcją usługową,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych, dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i

- komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
  - utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>o</sup>,
- c) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- d) ustala się następujące parametry regulujące wysokość zabudowy:
- ustala się wysokość budynku, liczoną do najwyższego punktu dachu na nie więcej niż 16m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 16m,
- e) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioleto, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioleto, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- f) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam, znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem, a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się zastosowanie w terenie jednego nośnika reklamy (lub informacji) umieszczonego w sposób wykraczający poza powyższe ograniczenia,
- g) dopuszcza się grodzenie działek i budowę ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- nie dopuszcza się budowy ogrodzeń działek od strony dróg i placów publicznych,
  - dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony innych terenów,
  - dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,

- zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,
  - h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów stałych użytkowników i mieszkańców w obrębie własnej działki, przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny lub użytkowy, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych do obsługi funkcji usługowych zlokalizowanych poza terenem inwestycji,
  - i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu gospodarki nieruchomości,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

- f) obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-145U1, ustala się:

#### 1. przeznaczenie terenu:

##### a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa, służąca realizacji usług nieuciążliwych, działalność rzemieślnicza, usługi publiczne, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej w budynek usługowe,

dopuszcza się wznoszenie garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, wprowadzanie zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,

#### 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie budynku lub zespołu budynków zlokalizowanych w środkowej części działki,

- b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicy z działką sąsiednią zgodnie z liniami zabudowy,

- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

- d) wskazuje się jako zasadne lokalizowanie funkcji usług związanych z sąsiadującym cmentarzem zakwalifikowanych do grupy usług nieuciążliwych „usługi pogrzebowe i pokrewne”,

#### 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 20% powierzchni działki,

- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,

- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanie-

- czyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- h) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
- d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- e) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę budynków istniejących,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji ostatniej, czwartej kondygnacji w bryle dachu,
- ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 16m,
  - ustala się wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu na 16m,
- g) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- h) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż podokienniki drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup> dla terenu,
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się zastosowanie jednego nośnika reklamy (lub informacji) umieszczonego w sposób wykraczający poza powyższe ograniczenia,
  - i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów publicznych, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokolem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych,
  - j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
  - k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
7. szczególne zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-35UA, ustala się:

#### 1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa usług administracji,
- b) przeznaczenie uzupełniające:  
garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

#### 2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usług administracji w formie budynków wolno stojących,
- b) dopuszcza się kontynuowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

#### 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,

- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,
- Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- c) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- d) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
- e) budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
- na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
  - na terenie działki jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy,
- b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami

- zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
7. ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej
- a) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni działki budowlanej,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o nachyleniu płaszczyzn połaci w zakresie od  $0^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
- c) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu,
- nie więcej niż 15m do najwyższego punktu dachu,
- e) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,
- f) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- g) dopuszcza się umieszczanie obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania elementów informacyjnych pomiędzy wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,
- i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji,
- j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,
8. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie wprowadza się zasad podziałów na nowe działki, obowiązują przepisy odrębne,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
9. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-64UI, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zabudowa służąca realizacji usług nieuciążliwych, działalność rzemieślnicza, usługi publiczne,

- dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jedno- i wielorodzinnej, jako wbudowanej w budynki usługowe lub budynki wolnostojące towarzyszące zabudowie usługowej,
- dopuszcza się wznoszenie garaży, budynków gospodarczych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, wprowadzanie zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie budynku lub zespołu budynków zlokalizowanych w środkowej części działki,

b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicy z działką sąsiednią zgodnie z liniami zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,

b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, prefero-

wane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,

b) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej,

c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z do-

puszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu,

- ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- ustala się wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu na 12m,

g) nakazuje się:

- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

h) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż podokiennik drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- dopuszcza się zastosowanie jednego nośnika reklamy (lub informacji) umieszczonego w sposób wykraczający poza powyższe ograniczenia,

i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów publicznych, łożowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,

o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokolem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
- nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych,

j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,

k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod wa-

runkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,

8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-119UI, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa służąca realizacji usług nieuciążliwych, działalności rzemieślniczej, usług publicznych,

dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jedno- i wielorodzinnej,

dopuszcza się wznoszenie garaży, budynków gospodarczych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, wprowadzanie zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają,

b) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej i garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,

g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

h) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
- na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,  
na terenie działki jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy,
  - przepisy odrębne tego nie zabraniają,
- b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- c) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków,
- d) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej
- e) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - usługi handlu nie więcej niż 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obrębie jednej nieruchomości,
- g) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>0</sup>,
- h) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu  
nie więcej niż 12m,  
ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- j) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych a kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- k) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- umieszczania tablic, napisów i obiektów reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien i nie wyżej niż podokienniki drugiej kondygnacji nadziemnej budynków, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 nieruchomości,
- l) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w odległości nie mniejszej niż 3,5m od strony brzegu rowów otwartych i cieków przewidzianych do zachowania, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokół pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
- stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,  
zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych i z cegły w postaci ażurowego muru,
- m) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- n) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub

- za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomości,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - nie dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.
- § 24.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-134UK ustala się:
- przeznaczenie terenu:
    - zabudowa usług kultury i kultu religijnego,
    - przeznaczenie uzupełniające:  
zabudowa mieszkalna, w tym zamieszkiwania zbiorowego związana z funkcją usług kultury i kultu religijnego, budynki gospodarcze w tym garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
      - wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy bezpośrednio sąsiadującej,
    - ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej i garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynków istniejących,
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,
    - zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
    - nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów,
    - należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
    - dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
    - przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
    - zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,

- h) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- i) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- c) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- W terenie jako przestrzeń publiczną przyjmuje się teren otaczający gmach kościoła, wydzielony ogrodzeniem, w odniesieniu do niego obowiązują następujące ustalenia,
- a) należy zapewnić szczególną jakość elementów małej architektury,
- b) dopuszcza się lokowanie w tym terenie kapliczek, rzeźb, pomników i innych obiektów związanych z kultem religijnym, dziedzictwem kulturowym,
- c) dopuszcza się lokowanie alej i ciągów pieszych,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- b) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, symetrycznych w przekroju poprzecznym, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu:
- nie więcej niż 12m,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- g) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych, a kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,

- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ścież linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych w formach przyjętych dla obiektów sakralnych,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej,
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%,

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-20UO, A-36UO, A-42UO, A-44UO, A-85UO, A-88UO, A 93UO, A-137UO ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usług oświaty,
- b) przeznaczenie uzupełniające:

obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

garaże i parkingi podziemne,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) przewiduje się lokalizowanie wielofunkcyjnych zespołów budynków realizujących wszelkie funkcje związane z oświatą, wychowaniem, kulturą, sportem,

b) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie,

c) przewiduje się zachowanie charakteru zabudowy jako zespołów brył budynków zlokalizowanych w centralnej części działki,

d) dopuszcza się kontynuowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic z zachowaniem niżej podanych zasad:

- dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej, zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,

e) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

f) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej i garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku,

g) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,

b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, prefero-

- wane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
- h) oznacza się wartościowy zespół zieleni (wiąz szypułkowy „Uczeń”) stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego Konserwatora przyrody i przyjmuje nakazy, zakazy, dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, w 15 m strefie ochronnej wokół drzew, liczonej od zewnętrznej ich krawędzi, zabezpieczającej pomniki przed zagrożeniami (dotyczy działek ew. nr 41/3 obr.28 w strefie oznaczonej symbolem A 93 UO),
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „OA”, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, dla której nakazuje się:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- d) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
- nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym,
  - zakaz rozbiórki,
  - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych,
  - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju,
  - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów,
  - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji,
  - budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów o jednokowym nachyleniu połaci w zakresie do 45°,
- d) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu:
- nie więcej niż 15m,
- g) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m
- h) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych a kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach,
- i) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- j) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 2,2m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
  - zachowanie odpowiednich narożnych ścieg linii ogrodzeń,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

#### Rozdział 9

### Ustalenia dla terenów innych

#### § 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-30WS, A-62WS, A-109 WS, A-113WS, A-166WS, A-165 WS ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
wody powierzchniowe stojące oraz cieki naturalne i przekształcone,
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:  
zakaz wznoszenia budynków  
dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych w takim zakresie, w jakim służą prawidłowemu kształtowaniu warunków wodno gruntowych i gospodarce wodnej  
dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny WS od terenów ZP w zakresie koniecznym dla prawidłowego ukształtowania

- koryt rzecznych oraz linii brzegowej zbiorników i cieków,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
    - a) ustala się zasadę zachowania naturalnych brzegów rzeki dopuszczając prowadzenie prac regulacyjnych i z zakresu bieżącego utrzymania tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej oraz służącym poprawie warunków wodno gruntowych,  
  
plan zaleca przeprowadzenie prac renatura-  
lizacyjnych i odtworzeniowych w stosunku do skanalizowanych i sztucznie ukształto-  
wanych odcinków brzegów zbiorników i cieków,
    - b) nakazuje się utrzymanie co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej,
    - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opado-  
wych i ścieków deszczowych w sposób określony w przepisach odrębnych,
  4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
  
nie określa się, ze względu na brak występo-  
wania przedmiotu tych ustaleń,
  5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,  
  
nie określa się, ze względu na brak występo-  
wania przedmiotu tych ustaleń,
  6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się działania w zakresie regulacji wód powierzchniowych, ich piętrenia i re-  
tencji,
    - b) ustala się zasadę umożliwienia obsługi ko-  
munikacyjnej od przyległych ulic publicz-  
nych i wewnętrznych,
  7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i po-  
działu nieruchomości objętych planem miej-  
scowym:  
  
zgodnie z przepisami odrębnymi,
  8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od  
wzrostu wartości gruntu: 0%.
- § 27.
- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbo-  
lem A144-ZC ustala się:
1. przeznaczenie terenu  
  
cmentarz, zieleń towarzysząca
  2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) zakaz wznoszenia nowych budynków,
    - b) utrzymanie istniejących miejsc pochówków, grobów ziemnych, murowanych, kaplic,
    - c) tworzenie nowych miejsc pochówków,
    - d) dopuszcza się utrzymanie, naprawy, wymianę i budowę nowych nawierzchni ciągów komunikacyjnych pieszych i przystosowanych do poruszania się pojazdów mechanicznych,
    - e) dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z budową i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia terenu itp.,
  3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
    - a) należy prowadzić racjonalną gospodarkę zielenią, szczególnej ochronie podlega starodrzew,
    - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
    - c) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami,
  4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) nakazuje się ochronę nagrobków, grobów, kaplic wymienionych w Ewidencji Zabytków lub Rejestrach Zabytków. Wszelkie działania podejmowane w stosunku do nich powinny być prowadzone w oparciu o wytyczne i wskazania konserwatorskie, w uzgodnieniu z odpowiednimi organami Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
  5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
  
nie określa się, ze względu na brak występo-  
wania przedmiotu tych ustaleń,
  6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i zieleni wysokiej,

- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
  - c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) obowiązuje zakaz podziału,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-29ZP, A-31ZP, A-33ZP, A-61ZP, A-63ZP, A-65ZP, A-98ZP, A-108ZP, A-110ZP, A-114ZP, A-121ZP, A-167ZP, ustala się:

1. przeznaczenie terenu

zieleń parkowa

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) teren podlega zagospodarowaniu zespołami roślinności niskiej i wysokiej,
- b) na terenach ZP mogą być tworzone ciągi komunikacyjne o nawierzchniach różnego typu, w tym utwardzone i nieprzepuszczalne, przystosowane do ruchu pieszych, ruchu rowerowego, uprawiania sportów, aktywnego wypoczynku itp.,
- c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni utwardzonych o zwiększonej nośności na ciągach służących do prac pielęgnacyjnych i innych związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem terenu,
- d) dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z budową i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia terenu itp.,
- e) dopuszcza się wznoszenie niewielkich budynków o charakterze pawilonów parkowych mieszczących funkcje usług publicznych z zakresu kultury, oświaty i podobnych,
- f) dopuszcza się lokalizowanie punktów usług gastronomicznych o powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup> jako uzupełniających do wyżej wymienionych usług publicznych w jednym budynku,
- g) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń służących do rekreacji, wypoczynku i uprawiania sportów, w tym, wydzielania wyposażania placów zabaw dla dzieci,

- h) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, rzeźb, pomników, urządzeń infrastruktury służących realizacji przeznaczenia terenu,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
- b) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu zadrzewień pojedynczych drzew i szpalerów drzew,
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
- d) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- e) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- g) oznacza się drzewa pomniki przyrody (cztery dęby szypułkowe i jeden cyprysik błotny) stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego Konserwatora przyrody (nr ewidencji 1032/39) i przyjmuje nakazy, zakazy, dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, w 15 m strefie ochronnej wokół drzew, liczonej od zewnętrznej ich krawędzi, zabezpieczającej pomniki przed zagrożeniami (dotyczy działki ew. nr 35/2 obr. 25 na terenie strefy A 29 ZP),

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu

urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych o wysokości do 1,5m związanych z zakresem działalności usług publicznych zlokalizowanych na danym terenie,
- b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i napisów informujących o prowadzonej działalności z zakresu usług gastronomicznych, na ścianie elewacji frontowej pawilonów parkowych, powierzchnia szyldu, napisu itp. elementu reklamowego nie może przekroczyć 1m<sup>2</sup>,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i zieleni wysokiej,
- b) dopuszcza się wznoszenie pawilonów parkowych o przeznaczeniu i funkcji określonej wyżej, spełniających niżej wymienione parametry i wskaźniki:
  - wysokość zabudowy:  
nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się możliwość realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu: do 10m,
  - wysokość ściany elewacji frontowej: do 5m,
  - współczynnik powierzchni zabudowy budynków:  
nie więcej niż 5% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,

c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) obowiązuje zakaz podziału,
- b) teren jest przewidziany do realizacji zadań celu publicznego,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

## § 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-170ZE ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
zieleń o znaczeniu ekologicznym,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren podlega zagospodarowaniu zespołami roślinności niskiej i wysokiej, urządzonej i nieurządzonej,
  - b) dopuszcza się tworzenie ciągów komunikacyjnych o nawierzchniach różnego typu, w tym utwardzone i nieprzepuszczalne, przystosowane do ruchu pieszych, ruchu rowerowego, uprawiania sportów, aktywnego wypoczynku itp.,
  - c) dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z budową i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia terenu itp.,
  - d) dopuszcza się gospodarowanie roślinnością zgodnie z zasadami ekologii,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 85% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
  - c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
    - utrzymanie podstawowego układu ulic,
    - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i zieleni wysokiej,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) obowiązuje zakaz podziału,
  - b) teren jest przewidziany do realizacji zadań celu publicznego,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

#### Rozdział 10

#### **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej**

##### § 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-140C ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
urządzenia ciepłownictwa
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją kotłowni,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki,
  - b) nakaz nieprzekraczania dopuszczalnych norm w odniesieniu do poziomu emisji zanieczyszczeń i uciążliwości, ustalonych w przepisach odrębnych,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
    - utrzymanie podstawowego układu ulic,
    - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ogranicza się powierzchnię zabudowy budynków do 50% powierzchni działki,
  - b) ogranicza się wysokość budynków do 12m, wartość tę mogą przekraczać kominy oraz urządzenia i instalacje pełniące funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu,
  - c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

##### § 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-19E, A-57E, A-72E ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
urządzenia energetyki
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją stacji,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki.
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
    - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych ro-

bót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

utrzymanie podstawowego układu ulic,

- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki

c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- b) wysokość zabudowy do 12m,
- c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

## § 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-67W, A-172W, ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
urządzenia wodociągowe
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją stacji,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- b) wysokość zabudowy do 10m,
- c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

## Rozdział 11

### Ustalenia dla terenów komunikacji

## § 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-27KD ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
tereny obsługi komunikacji drogowej, parkingi i place manewrowe,  
przeznaczenie uzupełniające:

- dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu, działalności biurowej i innych nieuciążliwych w budynkach parkingów wielopoziomowych,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- dopuszcza się lokalizowanie usług w budynkach parkingów wielopoziomowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie przekroczy 15% powierzchni całkowitej obiektu,
- wskazuje się jako zasadne kształtowanie elewacji budynków parkingów wielopoziomowych w formie analogicznej jak budynków usługowych,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
- b) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
  - oraz usytuowania wjazdów na działki
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowana do 90% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 12 m,
- dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu płaszczyzn do 45°,
- dopuszcza się stosowanie nietypowych form architektonicznych dachów i brył budynków,
- dopuszcza się umieszczanie reklam i innych nośników informacyjnych jedynie w miejscach na to przewidzianych przez autora w projekcie budowlanym, wszelkie zmiany mogą nastąpić jedynie w oparciu o odpowiednią dokumentację sporządzoną z poszanowaniem praw autorskich,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.
- § 34.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-169KD ustala się:
1. przeznaczenie terenu
- tereny obsługi komunikacji drogowej, parkingi i place manewrowe,
- przeznaczenie uzupełniające:
- obiekty usług handlu, w tym stacji dystrybucji detalicznej paliw, gastronomii i innych związanych z funkcjonowaniem komunikacji drogowej,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu, działalności biurowej i innych nieuciążliwych,
- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki,

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowana do 90% powierzchni działki,
- b) wysokość zabudowy do 12 m,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu płaszczyzn od 0° do 45°,
- d) dopuszcza się stosowanie nietypowych form architektonicznych dachów i brył budynków,
- e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych nośników informacyjnych jedynie w miejscach na to przewidzianych przez autora w projekcie budowlanym, wszelkie zmiany mogą następować jedynie w oparciu o odpowiednią dokumentację sporządzoną z poszanowaniem praw autorskich,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

## § 35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-125KD, A-127KD, A-139KD, A-77KD ustala się:

1. przeznaczenie terenu

przestrzenie miejskie publiczne

przeznaczenie uzupełniające:

dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania jako terenów obsługi komunikacji drogowej: parkingi i place manewrowe,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania jako parkingów i dojazdów z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy i rozbudowy,

b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

c) dopuszcza się zachowanie możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozabytku kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

- przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
  - utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki,
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się bieżące utrzymanie, remonty rozbudowę i przebudowę istniejących rozwiązań technicznych,
  - b) wprowadza się zasadę zastępowania istniejących rozwiązań, nowymi, charakterystycznymi dla placów i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp,
  - c) zakaz wznoszenia budynków,
  - d) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
- 7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-10KP, A-12KP, A-42KP, A-82KP, A-95KP, A-101KP, A-131KP, A-133KP, ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
przestrzeń miejskie publiczne
  - ciąg pieszy
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się sposób użytkowania jako ciągów pieszych,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych, przebudowy i rozbudowy,
  - c) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich i ciągów pieszych o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
  - d) dopuszcza się zachowanie możliwości dojazdu do istniejących budynków,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
    - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
    - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki

c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ulica jednoprzestrzenna,

c) kompozycje zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

d) wprowadza się zasadę, kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla placów i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp,

e) zakaz wznoszenia budynków,

f) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów

gminnego systemu informacji przestrzennej,

g) dopuszcza się:

- elementy wyposażenia ulicy takie jak, utwardzone nawierzchnie, chodniki, elementy organizacji ruchu itp,

lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

tereny wyznacza się do realizacji celu publicznego

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

#### § 37.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-124KD-Z, ustala się:

1. przeznaczenie terenu

przestrzenie miejskie publiczne

przeznaczenie uzupełniające:

dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania jako terenów obsługi komunikacji drogowej; teren drogi zbiorczej,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania jako terenów obsługi komunikacji drogowej; teren drogi zbiorczej z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy i rozbudowy,

b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

c) dopuszcza się zachowanie możliwości ruchu lokalnego pojazdów, dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:
- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
  - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,
  - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
  - oraz usytuowania wjazdów na działki
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się bieżące utrzymanie, remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących rozwiązań technicznych,
  - b) wprowadza się zasadę zastępowania istniejących rozwiązań, nowymi, charakterystycznymi dla placów i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp,
  - c) zakaz wznoszenia budynków,
  - d) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.
- § 38.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, A-4KD-Z, A-34KD-Z, A-32KD-Z, A-51KD-Z, A-20KD-Z, A-25KD-Z, A-47KD-Z A-126KD-Z, A-143KD-Z ustala się:
1. przeznaczenie terenu  
obsługa komunikacji drogowej, drogi i ulice zbiorcze,
  2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
    - b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
    - c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, nie dopuszcza się realizowania nowych zjazdów,,
    - d) dopuszcza się możliwość parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,
  3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:  
nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
  4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu

urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki,

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) wprowadza się zasadę, kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla ulic i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp.,

d) zakaz wznoszenia budynków,

e) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,

f) dopuszcza się:

- realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak, jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,

- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

#### § 39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-56KD-L, A-85KD-L, A-90KD-L, A-106KD-L, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, drogi i ulice lokalne,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, lokalizowanie nowych zjazdów, możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki,

b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

utrzymanie podstawowego układu ulic,

- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) wprowadza się zasadę, kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla ulic i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp,

d) zakaz wznoszenia budynków,

e) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,

f) dopuszcza się:

- elementy wyposażenia ulicy takie jak, jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu itp.,

lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu,

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-2KD-D, A-8KD-D, A-13KD-D, A-15KD-D, A-37KD-D, A-39KD-D, A-44KD-D, A-49KD-D,

A-53KD-D, A-68KD-D, A-69KD-D, A-71KD-D, A-74KD-D, A-76KD-D, A-79KD-D, A-81KD-D, A-99KD-D, A-103KD-D, A-106KD-D, A-117KD-D, A-118KD-D, A-120KD-D, A-136KD-D, A-141KD-D, A-155KD-D, A-161KD-D, ustala się:

1. przeznaczenie terenu

obsługa komunikacji drogowej, drogi i ulice dojazdowe,

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,

c) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla terenów położonych w strefie „OA” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, wprowadza się nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.

b) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

c) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu

urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy,
- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
- skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
- oraz usytuowania wjazdów na działki,

d) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) wprowadza się zasadę, kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla ulic i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp.,

c) zakaz wznoszenia budynków,

d) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,

e) dopuszcza się:

- elementy wyposażenia ulicy takie jak, jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu itp.,
- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 41.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-149KD-W ustala się:

1. przeznaczenie terenu

obsługa komunikacji drogowej, ciągi komunikacji pieszej z dopuszczeniem możliwości dojazdu,

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji pieszej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwość lokalizowania nowych zjazdów na działki za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozabytku kulturowego:

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:

- utrzymanie podstawowego układu ulic,
- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie wprowadza się wobec nie występowania przedmiotu ustaleń,

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

- b) uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,
  - c) zakaz wznoszenia budynków,
  - d) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu
7. szczególne zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

§ 42.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-157KD-PJ, A-159KD-PJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu  
obsługa komunikacji drogowej, ciągi komunikacji pieszej z dopuszczeniem możliwości dojazdu,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji pieszej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwość lokalizowania nowych zjazdów na działki za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego:  
nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
    - utrzymanie podstawowego układu ulic,

- historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
Nie wprowadza się wobec nie występowania przedmiotu ustaleń,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,
  - c) zakaz wznoszenia budynków,
  - d) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu
7. szczególne zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0%.

Dział III

**Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej**

§ 43.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:
  - 1) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, przy czym nie ogranicza się możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w celu dostosowania ich do rozwiązań lokalizacyjnych lub technicznych przyjętych przez gestorów infrastruktury w celu obsługi infrastrukturalnej terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i parametrami zabudowy ustalonymi planem oraz terenów położonych poza granicami obszaru objętego niniejszą uchwałą,

- 2) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi,
  - 3) nakazuje się rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do działek budowlanych,
  - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
2. Ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:
- 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy,
  - 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć,
3. dopuszcza się wydzielania nowych działek, niezbędnych dla realizacji inwestycji, służących budowie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do ich budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz innymi przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Przebieg istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej określa się jako:
- 1) wiążący dla przebiegów odcinków istniejących,
  - 2) orientacyjny pod względem przebiegu i usytuowania w obrębie pasa infrastruktury dla przebiegów odcinków planowanych.

§ 44.

W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dla sieci istniejących ustala się:
  - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,

- b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
  - c) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem planu za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym,
- 2) dla sieci planowanych ustala się:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym,
  - b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - c) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
- 3) na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowe ustala się:
- a) nakaz zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć wody w sytuacjach nadzwyczajnych,
  - b) nakaz obowiązkowego przyłączenia się do sieci wodociągowych w momencie ich wybudowania.

§ 45.

W odniesieniu do zasad dotyczących gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) dla kanalizacji sanitarnej, ustala się:
  - a) nakaz docelowego podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz posiadania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki dla wszystkich budynków oraz działek budowlanych, ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków, poza obszarem planu,
  - b) nakaz budowy nowych sieci kanalizacji w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
  - c) dopuszczenie nowych sieci kanalizacji na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - d) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,

- e) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - f) nakaz likwidacji zbiorników po realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 2) dla odprowadzenia wód opadowych, ustala się:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych do gruntu w granicach działki,
  - c) nakaz budowy sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg,
  - d) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych na terenach przyległych za zgodą właściciela,
  - e) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
  - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z obszaru objętego ustaleniami planu do gruntu oraz cieków wodnych wyłącznie za zgodą władającego oraz po wstępnym podczyszczeniu za pośrednictwem piaskowników i separatorów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46.

Dla sieci energetycznych: średniego niskiego napięcia SN i NN ustala się:

- 1) dla sieci istniejących, ustala się:
- a) nakaz zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
  - c) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnętrznym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
  - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,

nych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- 2) dla sieci planowanych, ustala się:
- a) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w Głównego Punktu Zasilania,
  - b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - d) nakaz rezerwacji terenu dla lokalizacji linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych obiektów w energię elektryczną oraz oświetlenia terenów wokół tych obiektów,
  - e) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - f) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - g) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze planu,

3) w odniesieniu do zasad dotyczących potrzeb lokalizacyjnych nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się:

- a) nakaz zapewnienia bezpośredniego dostępu od drogi publicznej,
- b) dopuszczenie możliwości realizacji na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47.

Dla rozdzielczej sieci gazowej warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z przepisem odrębnym:

- 1) dla istniejących sieci gazowych, przyjmuje się (odległości podstawowe):

- a) nakaz zasilania sieci za pośrednictwem sieci gazowych zasilanych przez stację redukcyjną I stopnia,
  - b) nakaz budowy nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
  - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
  - d) dopuszczenie budowy ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu,
  - e) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 2) dla planowanych sieci gazowych, przyjmuje się (strefy kontrolowane):
- a) nakaz budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - b) nakaz budowy szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
  - c) dopuszczenie budowy ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu.

§ 48.

Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie jako preferowanych czynników grzewczych:

- 1) adaptację istniejącej miejskiej sieci centralnego ogrzewania,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę,

- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ogrzewania zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 49.

Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dla sieci istniejących ustala się:
  - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
  - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 2) dla sieci planowanych, ustala się:
  - a) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - b) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego.

Dział IV

#### **Ustalenia końcowe**

§ 50.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 51.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*









Załącznik nr 2  
do uchwały nr 310/2008  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 25 czerwca 2008r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykaz dotyczy projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki jednostka „A”

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr 310/2008 z dnia 25.06.2008r.	uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona		
1.	30.04.08		Prośba o przeznaczenie działki nr ewid. 84 jedn. Rejestr. G69 obręb 0028-28 pod zabudowę usługową z funkcją mieszkaniową. Powierzchnia zabudowy 350m <sup>2</sup> . Pow. Biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy na 3 kondygnacje w tym garaże i pom. tech. W części podziemnej	Grodzisk Maz. ul. Kościuski 10 dz. nr 84 jedn. Rejestr. G69 obręb 0028-28	A-88MN przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące o parametrach i wskaźnikach jak dla zabudowy mieszkaniowej, garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej	7 - obiekty nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczenie w planie jest zapisem, błędnym, należy skorygować rysunek planu - plan nie ogranicza sposobu zagospodarowania kondygnacji podziemnych	8 - Powierzchnia biologicznie czynna nie może być już bardziej zmniejszona	9 Uwaga uwzględniona	10 Uwaga uwzględniona	11
2.	05.05.08		Prośba o zmianę przeznaczenia terenu przy ulicy Bojanka 18 działka nr ew. 111 i 43 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Prośba o doprowadzenie drogi do działki nr 43.	Grodzisk Maz. ul. Bojanka 18 dz. nr ew. 111 i 43	A-46MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej	Plan, w dotychczasowych zapisach dopuszcza na tym terenie zabudowę wielorodzinną i usługi nieuciążliwe pod tym względem,	Droga musi być poprowadzona po terenie działek sąsiednich		RM podtrzymała stanowisko Burmistrza	
3.	05.05.08		Prośba o zmianę przeznaczenia terenu przy ul. 1 Maja 5 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	ul. 1 Maja 5	A-26MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej	Plan, w dotychczasowych zapisach dopuszcza zabudowę wielorodzinną i usługi nieuciążliwe na tym terenie				
4.	05.05.08		Prośba o zmianę przeznaczenia terenu przy ul. Bartłomiej 4 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	ul. Bartłomiej 4	A-122MN przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: budynki wielorodzinne o parametrach i wskaźnikach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej	Plan, w dotychczasowych zapisach dopuszcza zabudowę wielorodzinną i usługi nieuciążliwe na tym terenie				

5.	08.05.08	<p>Prośba o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>uwzględnienie dostępu do działki nr ew. 102 obręb 24 w postaci dojazdu od drogi publicznej od strony działki miejskiej przy u. Spółdzielczej lub od działki miejskiej przylegającej do w.w. posesji od strony wschodniej;</li> <li>utworzenie parkingu na posesji przylegającej od strony południowej do dz. Nr ew. 102 obręb 24;</li> <li>nie wyznaczenie linii zabudowy działki miejskiej od strony południowej i południowo-wschodniej w granicy z działką Nr ew. 102 obręb 24;</li> <li>ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej o wielkości 450 m<sup>2</sup> a o wielkości 400m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowo-mieszaniowej.</li> </ol> <p>Prośba o ustalenie linii zabudowy w liniach rozgraniczających działki nr ew. 19/5, 19/7, 19/9 od strony ul. Bojanka i Składowej oraz naroznika budynku po linii rozgraniczającej z chodnikiem. Do uwagi załączono szkic.</p>	Grodzisk Maz. Dz. Nr ew. 19/5, 19/7, 19/9	A-80MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna i jednorodzinna. b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieć infrastruktury technicznej;	Ad. 4: plan ustala minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych na 400m <sup>2</sup>	Ad. 1: Poza granicami opracowania Ad. 2: Poza granicami opracowania Ad. 3: Poza granicami opracowania Ad. 4: Plan nie rozgranicza wielkości działek w zależności od funkcji na nich realizowanych	RM podtrzymała stanowisko Burmistrza
6.	15.05.08	<p>Prośba zmianę przeznaczenia działki nr ew. 26 obręb 44 leżącej na terenie A 155/ZP z terenu zieleni parkowej na zieleni ekologiczną</p>	Grodzisk Maz. Dz. Nr 26 obręb 44	A-14 MM plan umożliwia zabudowę w większym zakresie niż w uwadze,	Należy poprawić linię zabudowy i rozgraniczającą w tej części, w której plan wykładany jest mniej korzystny		
7.	20.05.08	<p>Prośba zmianę przeznaczenia działki nr ew. 26 obręb 44 leżącej na terenie A 155/ZP z terenu zieleni parkowej na zieleni ekologiczną</p>	Grodzisk Maz. Dz. Nr 26 obręb 44	A-170ZP przeznaczenie terenu zieleni parkowa	Wprowadzić zapis A-170ZE spełniający oczekiwania zawarte w uwadze z przeznaczeniem na zieleni nieurządzoną lub urządzoną o znaczeniu ekologicznym		
8.	28.05.08	<p>Prośba o zlokalizowanie na działce nr ew. 3/73 przy ul. 11 Listopada 24 budynku mieszkalno-usługowego o następujących parametrach: - stanowiącego 100% zabudowy działki - bez parkingu - maksymalna wysokość budynku na całej długości 13,50 m - nawisy ze wszystkich stron budynku o długości 1,20 m.</p>	Grodzisk Maz. Dz. Nr 3/73 ul. 11 Listopada 24	A-43MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna i jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, -garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieć infrastruktury technicznej;	Zapisy planu dopuszczają zabudowę o parametrach podanych w uwadze Dopuszcz zastosowanie nadwieszenia poza liniami obowiązującymi zabudowy do 1,2m		
9.	02.06.08	<p>1. Na terenie A 35 UJ lub 33ZPA-65ZP przy ul. Piłsudskiego znajduje się czynne ujęcie wody, które nie zostało ujęte w planie 2. Działka znajdująca się na rogu ul. Radońskiej i ul. Pańskiej, która została sprzedana przez gminę obecnie pozabawiona jest prawą zabudowy. Wnosimy o zmianę linii zabudowy; 3. Droga ul. ks. Bojanka przy szkole gimnazjalnej na 3 Maja jest faktycznie szersza o pas parking; 4. Skorygować linię zabudowy UJ. Kościuszki na odcinku A89MM. Parking przy blokach jest częścią składową drogi;</p>			Ad. 1: Wydzielić teren studni ujęcia wody Ad. 2: Dostosować linię zabudowy Ad. 3: Włączyć parkingi w drogę publiczną Ad. 4: Włączyć parkingi w drogę publiczną Ad. 5: Dostosować do zaistniałego podziału gruntu Ad. 7: dołączyć działkę Kilińskiego 31 do A 23 UA	Ad. 6: będzie to naruszenie interesów właścicieli gruntu, nie możliwe bez ponownego wyłożenia Ad. 8: Interpretacja WGN jest błędna. Może być ustalona renta planistyczna wysokości 0%, nie może być zapisu, że renty nie ustala się	RM podtrzymała stanowisko Burmistrza

10.	11.06.08	5. ul. Sienkiewicza zawężona na odcinku A83 MM; 6. Rozważyć możliwość zmiany zapisu z MIN na ZP w pasie 70 m od torów WKD na terenie A164 MM; 7. Teren A 23 UA przy Urzędzie Miejskim zwiększyć o budynek ul. Kilińskiego 31; 8. Renta planistyczna określona jako stawka 0% nie jest przewidziana przepisami prawa.	Grodzisk Maz. Dz. Nr 373 ul. 11 Listopada 24	A-43MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej;	Dodać drugą dominantę na rogu Bojanka i Zondka Wydzielić nowy teren o nowym symbolu obejmujący działkę 373 o zapisach zezwalających na wys. Budynek 16m, elewacji 12,5m bez dostosowywania do wys. elewacji zabudowy sąsiedniej			
11.	11.06.08	Prośba o wyrażenie zgody na lokalizację na działce nr ew. 373 dwóch dominant od strony ulic 11 Listopada i Ks. M. Bojanka, a także podniesienie ścianki kolankowej do 2,5 m wysokości od gzymsu ograniczającego budynki od strony 11 Listopada oraz Zondka i Ks. M. Bojanka. Wysokość kalenicy 16 m i 2-oh dominant do 20 m, pozwolenie na budowę na działce do 250 m <sup>2</sup> zgodnie z załączonym rysunkiem, przeniesienie w przyszłości przystanku autobusowego np. na drugą stronę ul. 11 Listopada na ul. Limanowskiego.	Grodzisk Maz. Działki nr ew. 28/9, 29/9, 27/6, 28/6, 28/7, 29/7 obręb 24 położona przy ul. Bojanka	A-14 MM przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej;	Ad. 1: dopuścić dowolnie kształtowanie elewacji i dachów niewidocznych z przestrzeni ulic i placów Ad. 2: Dopuszczyć kontynuację rozwiązań już istniejących w ramach nieruchomości Ad. 3: Dopuszczyć kontynuację rozwiązań już istniejących w ramach nieruchomości			
12.	19.06.08.	1. zmiana powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 20% czyt do zgodnego z parametrem powierzchni zabudowanej 2. poprawienia błędnego zapisu dotyczącego „trzciny” kondygnacji na „ostatnią (czwartą)” 3. wniosek o wprowadzenie zapisu wskazującego na zasadność lokalizowania między innymi funkcji usługowych związanych z sąsiadującym cmentarzem 4. wniosek o poprawne, zgodne z ze stanem istniejącym rozgraniczenie cmentarza od terenu A-145UJ	Grodzisk Maz. Dz. Nr Ew. 2 obręb 43	A-145UJ A-1ZC	Ad. 1: ustalić minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na 20% Ad. 2: poprawić oczywisty błąd pisarski. W kontekście parametru maksymalnej wysokości budynków należy określić jako „czwartą” kondygnację nadziemną Ad. 3: wprowadzić zapis zgodnie z wnioskiem Ad. 4: poprawić oczywisty błąd w rysunku planu			
13.	19.06.08.	1. przesunąć linię zabudowy przy wschodniej granicy terenu A-148UH na linię rozgraniczającą 2. zmienił definicję linii nieprzekraczanej na dopuszczającą na wystające poza nią niekubaturowe elementy budynku takie jak balkony itp. oraz części podziemne	teren A-148UH	teren A-148UH	Ad. 1: przesunąć linię zabudowy przy wschodniej granicy terenu A-148UH na linię rozgraniczającą Ad. 2: zmienić definicję linii nieprzekraczanej zgodnie z uwagą			

14	20.06.08.		Przesunąć linię zabudowy (nieprzekraczalną) na linię rozgraniczającą z terenem drogi publicznej i Wigury)	Dz nr Ew. 82/1.82/2 ob. 23	A-38MN	Przesunąć linię zabudowy (nieprzekraczalną) na linię rozgraniczającą z terenem drogi publicznej			
15	23.06.08.		1. dla terenów A-3MN i A-38MN zmienić symbol na MM i włączyć do grupy wymienionej w § 10 2. w § 10 ust. 2. Wykreślić pkt b) 3. w § 10 ust 6 w pkt c) wykreślić słowo „jednorodzinnych”, przed „funkcją” wstawić „dotychczasowej” oraz wykreślić mieszkalnej” 4. wprowadzić zapis: dopuszcza się możliwość rozbudowy nadbudowy istniejących budynków 5. Usunięcie linii oznaczonej symbolem „UU”	Tereny A-3MN i A-38MN wykładanego projektu planu	A-38MN Tereny A-3MN i A-38MN zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. O parametrach: 12m wysokości zabudowy 7m wysokości elewacji	Ad. 1: stworzyć oddzielny § o zapisach analogicznych z § 10 pkt b) Ad. 2: wykreślić zasadę z pkt b) Ad. 3: zmienić zapis zgodnie z uwagą Ad. 4: wprowadzić zapis zgodnie z uwagą Ad. 5: granica „strefy UU” jest zapisem informacyjnym określającym lokalizację zabytu wpisanego do Ewidencji przez Konservatora Zabytków należy zwenfikować, jaki jest prawidłowy przebieg linii			
16	23.06.08.		1. zmienić linię obowiązującą na nieprzekraczalną dla terenów A70MN A91MN A156MN A158MN A160MN 2. wyprostować i zmienić linię obowiązującą na nieprzekraczalną na terenach A22MN A26MM A105MN 3. wprowadzić definicję reklam do § 5 4. wprowadzić zapis nakazujący w terenach MM opieranie połączeń dachowych na gzymsach i zabraniający stosowania nadwieszonych okapów	A70MN A91MN A156MN A158MN A160MN A22MN A26MM A105MN		Ad. 1: zmienić linię obowiązującą na nieprzekraczalną dla terenów A70MN A91MN A156MN A158MN A160MN Ad. 2: wyprostować i zmienić linię obowiązującą na nieprzekraczalną na terenach A22MN A26MM A105MN Ad. 3: zapisać definicję rekla	Ad. 4: nie wprowadzać zapisu	RM podtrzymała stanowisko Burmistrza	
17	23.06.08		Nie oznaczać budynku przy Kościuszki 10 jako wpisanego do ewidencji zabytków	A-88MN	A-88MN przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstarowce: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	- obiekt nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczenie w planie jest zapisem, błędnym, należy skorygować rysunek planu			

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
Alicja Pytlinska

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 310/2008  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 25 czerwca 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz 1492) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki dla Jednostki A inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) do zadań własnych gminy należą:

- 1) modernizacja nawierzchni odcinków dróg gminnych,
- 2) budowa dróg gminnych (lokalnych i dojazdowych),
- 3) budowa w obrębie korytarzy infrastruktury położonych w pasmach drogowych:
  - a) odcinków sieci wodociągowej,
  - b) odcinków sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*

## 6473

### UCHWAŁA Nr 198/XXIV/08

### RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 24 czerwca 2008 r.

#### **w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych zaliczonych do kategorii dróg gminnych oraz dróg niezaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych położonych na działkach stanowiących własność lub będących w posiadaniu Gminy Wiązowna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust.1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 8 i ust. 9 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.), Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się stawki opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych zaliczonych do kategorii dróg gminnych oraz dróg niezaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych położonych na

działkach stanowiących własność lub będących w posiadaniu gminy Wiązowna na cele:

1. prowadzenia robót w pasie drogowym niezwiązanych z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg,
2. umieszczania w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,