



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 3019

UCHWAŁA NR VII/82/15 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Stare Miasto”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199) w związku z uchwałą nr XLIX/440/14 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Stare Miasto”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Strzelin – Stare Miasto”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

1. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 80% elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego,

- b) nieprzekraczalna – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej do linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- c) orientacyjna historyczna – postulowana linia elewacji frontowych ustalona podczas badań archeologicznych wyprzedzających realizację nowych budynków realizowanych na terenach zabudowanych w 2 połowie XX wieku w przypadku wyeksploatowania obecnie istniejącej zabudowy.
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
 - 5) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
 - 6) teren – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 8) przebudowa – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych, polegających na zmianie parametrów użytkowych lub technicznych istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości oraz liczby kondygnacji;
 - 9) reklama – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablica informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących znaków i sygnałów;
 - 10) tablice informacyjne instytucji oraz szyldy sklepów i zakładów – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy i ich siedzib w miejscu wykonywania działalności;
 - 11) współużytkowane przestrzenie uliczne – należy przez to rozumieć przestrzeń, w której ruch samochodowy i pieszy odbywa się na równych prawach.
2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Przeznaczenia terenu.

Ustala się następujące przeznaczenia terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MWU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 4) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 6) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo oznaczone na rysunku planu symbolem C;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 11) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 12) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 13) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 14) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KDP;
- 15) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
2. Dojazdy do poszczególnych terenów należy zrealizować z ulic publicznych, jak na rysunku planu.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości do 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się nakaz:

- 1) utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową, do której należy przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, do której należy przeznaczenie terenu usługi sportu i rekreacji,
 - c) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do której należy przeznaczenie terenu usługi oświaty,
 - d) na cele mieszkaniowo-usługowe, do której należy przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz usługi.
- 2) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystania alternatywnych źródeł energii, np. energia słoneczna itp..

2. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem ust. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) lokalizacji nowych obiektów tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, w tym dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych.

3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu.

4. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektromagnetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

5. Uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploata-

cji inwestycji, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

1. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej tożsamą z obrębem historycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków województwa Dolnośląskiego pod numerem A/1422/392.

2. Na terenie objętym ochroną konserwatorską, o którym mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie prace budowlane wymagają wyprzedzających badań architektoniczno-archeologicznych;
- 3) nowopowstająca zabudowa winna w miarę możliwości powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy elewacji frontowej oraz winna być kształtowana w zakresie podziałów architektonicznych elewacji frontowej, to jest proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania – stolarki okien i drzwi w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, albo w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- 4) kolorystyka nowopowstającej zabudowy winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w istniejącej zabudowie historycznej miasta;
- 5) kolorystyka obiektów istniejących winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miasta;
- 6) należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym;
- 7) obiekty o wartości zabytkowej winny być odrestaurowane z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 8) elementy zagospodarowania terenu należy projektować przy uwzględnieniu wartości zabytkowych terenu i otoczenia.

3. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) obręb historycznego miasta wpisany do rejestru zabytków nr A/1422/392 decyzją z dnia 25 listopada 1956 r.;
- 2) pozostałości obwarowań miejskich wpisane do rejestru zabytków nr A/1423/1636 decyzją z dnia 12 kwietnia 1966 r.: fragmenty pierścienia murów (ul. Pocztowa, Staszica, Brzegowa), baszta prochowa;
- 3) zespół klasztorny przy ul. Floriańskiej z kościołem parafialnym p.w. Podwyższenia Krzyża św. wpisany do rejestru zabytków nr A/1437/140 decyzją z dnia 10 marca 1955 r.: z dzwonnica, murem okalającym z bramą;
- 4) zespół klasztorny przy ul. Floriańskiej z klasztorem ss. boromeuszek wpisany do rejestru zabytków nr A/1319/141 decyzją z dnia 10 marca 1955 r.: z murem klasztornym i terenami zielonymi;
- 5) zespół kościoła pomocniczego Św. Gotarda, ul. Św. Michała Archanioła wpisany do rejestru zabytków nr A/1320/139 decyzją z dnia 10 marca 1955 r.;
- 6) dawna plebania ewangelicka, ul. św. Michała Archanioła 10 wpisana do rejestru zabytków nr 465/527/W decyzją z dnia 2 września 1987 r.;
- 7) dom mieszkalny i relikty zamku, ul. św. Floriana 14 wpisany do rejestru zabytków nr A/1436/529/W decyzją z dnia 2 września 1987 r.;
- 8) sąd królewski tzw. dom książąt brzeskich, ul. Książąt Brzeskich 1 wpisany do rejestru zabytków nr A/1438/544/W decyzją z dnia 16 lutego 1983 r.;
- 9) ratusz w rynku wpisany do rejestru zabytków nr A/1440/531/W decyzją z dnia 2 września 1987 r.;
- 10) dom mieszkalny, ul. Wodna 5 wpisany do rejestru zabytków nr A/1442/477/W decyzją z dnia 22 grudnia 1980 r..

4. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) browar, ul. Brzegowa 7 z budynkiem produkcyjnym nr I, budynkiem produkcyjnym nr II, budynkiem produkcyjnym nr III, kotłownią, bramą wjazdową i murem granicznym.
- 2) dom mieszkalny, ul. św. Floriana;
- 3) kamienica, ul. Kościelna 12;
- 4) kamienica, ul. Kościuszki 2;
- 5) pałacyk, ul. Książąt Brzeskich 7;
- 6) dom mieszkalny, ul. Młynarska 4 (dawna Wojska Polskiego 7);
- 7) willa, ul. Młynarska (dawna Wojska Polskiego 9);
- 8) willa, ul. Młynarska (dawna wojska polskiego 11);
- 9) dom mieszkalny (dawne więzienie), ul. Pocztowa 4;

- 10) dom mieszkalny, ul. Rycerska 5;
- 11) dom mieszkalny, ul. Rycerska 7;
- 12) dom mieszkalny, ul. Rycerska 10;
- 13) dom mieszkalny, ul. Rycerska 12;
- 14) zespół szkół zawodowych, ul. Staszica 5;
- 15) dom mieszkalny, ul. Wodna 5;
- 16) dom mieszkalny, ul. Wodna 7;
- 17) dom mieszkalny, ul. Wodna 9;
- 18) dom mieszkalny, ul. Wodna 11;
- 19) dom mieszkalny, ul. Wodna 12;
- 20) dom mieszkalny, ul. Wodna 14;
- 21) willa, ul. Wojska Polskiego 3;
- 22) willa, ul. Wojska Polskiego 5.

5. Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, a także kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, bądź odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, a także utrzymać, bądź odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

6. Dla obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, a także kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, bądź odtworzyć historyczny detal architektoniczny.

7. Cały obszar objęty planem objęty jest strefą „W” ochrony zabytków archeologicznych.

8. Na terenie objętym ochroną konserwatorską, o którym mowa w ust. 7, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowego zainwestowania obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych oraz zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów dawnej zabudowy (w tym w szczególności zabudowy śródmiejscowej, kościoła p.w. św. Michała, zamku). Należy je wyeksponować i konserwować zgodnie z projektem zatwierdzonym przez organ konserwatorski.

9. Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) 9/10/87-29 AZP, ślad osadnictwa, miasto średniowieczne i nowożytnie (cały obszar objęty planem);
- 2) 6/8/87-29 AZP, ślad osadnictwa (neolit);
- 3) 1/3/87-29 AZP, cmentarzysko ciałopalne (kultura łużycka);
- 4) 26/74/87-26 AZP, relikty zespołu Bramy Wodnej;
- 5) 660 AAZS (stanowisko nr 6b- nr archiwalny), ślad osadnictwa, neolit;
- 6) 668 AAZS, kościół św. Gotarda.

10. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są elementy:

- 1) publicznego placu oznaczonego na rysunku planu symbolem: K1KDR;
- 2) drogowej komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem: K2KDL, K3KDL, K4KDL, K5KDL, K6KDL, K7KDL, K8KDL, K9KDD, K10KDD, K11KDD, K12KDD, K13KDD, K14KDD, K15KDD, K16KDD, K17KDD, B9KDP, C6KDP, B3KDPJ, B13KDPJ, C4KDPJ;
- 3) zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem: A2ZP, B8ZP, B15ZP, C3ZP, C8ZP, D3ZP, D10ZP.

2. W obszarze placów i dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa zawarte w przepisach odrębnych.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i ich sposobu realizacji.

1. Ustala się dopuszczalne ogólne formy zabudowy:

- 1) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

2. W przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowych, usługowych i komunikacyjnych zaleca się wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

3. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego: 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla obiektów handlowych i gastronomi: 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla biur: 3 miejsca postojowego na 10 osób zatrudnionych;
- 6) dla obiektów hotelowych: 4 miejsca postojowe na 10 łóżek hotelowych;
- 7) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 1–6, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

4. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 3, należy realizować w formie parkingów terenowych lub podziemnych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

5. Na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się minimalnej powierzchni, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. Wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 12. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Warunki lokalizacji reklam, tablic informacyjnych i szyldów oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

- 1) Zakaz lokalizacji reklam na całym obszarze objętym planem.
- 2) Zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem.
- 3) Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winy nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.

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

1. W przypadku uruchamiania procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 300 m²;
- 2) dla zabudowy usługowej: 300 m².

2. Ustalone minimalne wielkości wydzielonych działek nie dotyczą działek wydzielanych w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

- 1) 10 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 10 m – dla zabudowy usługowej.

4. Kąt przebiegu granic działki w stosunku do granicy pasa drogowego od 60° do 120°.

5. Parametry określone w ustępie 1 i 3 nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i dróg publicznych, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek 1 m.

6. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielenia pasów dróg wewnętrznych nie określonych w rysunku planu ustala się minimalną szerokość działek:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 6 m;
- 2) na terenach zabudowy usługowej – 6 m.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL i KDD określa się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się:
 - a) realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi odrębnymi,
 - b) realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) modernizację istniejącej drogi,
 - d) lokalizację miejsc postojowych,
 - e) lokalizację szpalerów drzew do wysokości maksimum 5 m;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

2. Dla publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się:
 - a) realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) zieleń,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury.

3. Dla publicznego ciągu pieszo-jednego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPJ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się:
 - a) realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) realizację współużytkowanych przestrzeni ulicznych,
 - d) zieleń,
 - e) lokalizację obiektów małej architektury.

4. Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach publicznych układu obsługującego obszar objęty planem miejscowym.

5. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem;
- 2) odprowadzanie ścieków poprzez budowę przyłączy do istniejącego systemu kanalizacji. Ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów, w których mogą powstać ścieki, do kanalizacji;
- 3) nakaz wyposażenia w system odprowadzania wód opadowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do kanalizacji, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;

- 5) dopuszcza się lokalizację sieci transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów;
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - c) sposób przechowywania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Nie dopuszcza się możliwości lokalizowania obiektów tymczasowych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z urządzeniem placów budów – na czas trwania inwestycji oraz związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji docelowych rozwiązań.

§ 18. W planie nie określa się w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ze względu na brak takich terenów;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem A1U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowo-administracyjna (ratusz miejski, starostwo powiatowe),
 - b) obiekty kultury;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwa towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty gastronomiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy (z wyjątkiem wieży ratuszowej) nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2,5 do maksimum 4;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) wyznacza się wjazdy bramowe jak na rysunku planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami A2ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona rozumiana jak zaplanowana i urządzona o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem A3.1.MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;

- 6) dla funkcji mieszkaniowych i usługowych zaleca się wydzielenie w obrębie własności stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo użytkowników usług;
- 7) przy odbudowie elewacji rynkowych, szczególnie północnej i wschodniej należy nową zabudowę przylegającą do rynku dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2,5 do maksimum 4;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe lub kalenicowe poszczególnych frontów działek względem rynku;
- 7) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: Rynek 35, 36, 37, 38, 41;
- 8) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe lub równoległe do elewacji rynkowej;
- 9) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną;
- 10) wyznacza się wjazd bramowy z ulicy publicznej jak na rysunku planu.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem A3.2.MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący - zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 6) dla funkcji mieszkaniowych i usługowych zaleca się wydzielenie w obrębie własności stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo użytkowników usług;
- 7) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;

- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 1,5 i większa niż 2,5 ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1,5 do maksimum 2,5;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe lub kalenicowe poszczególnych frontów działek względem rynku;
- 7) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: ul. Jana Pawła II 27, 28, 28a, 29; ul. Mikołaja 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- 8) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe lub równoległe do elewacji rynkowej;
- 9) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną;
- 10) wyznacza się wjazd bramowy z ulicy publicznej jak na rysunku planu.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem A4.1.MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 6) przy odbudowie elewacji rynkowych, szczególnie północnej i wschodniej należy nową zabudowę przylegającą do rynku dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2,5 do maksimum 4;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe lub kalenicowe poszczególnych frontów działek względem rynku;

- 7) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: Rynek 30, 31, 32, 33, 34;
- 8) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe lub równoległe do elewacji rynkowej;
- 9) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną;
- 10) w ścianach parteru oraz elementach małej architektury zaleca się wyeksponować fakturę muru z łamanego granitu;
- 11) wyznacza się wjazd bramowy jak na rysunku planu.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem A4.2.MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący - zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 6) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3 ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe lub kalenicowe poszczególnych frontów działek względem rynku;
- 7) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: ul. Jana Pawła II 1, 2, 3/4, ul. Starowrocławska 12, 13, 14, 15, 16, 17, ul. Różana 12/13, 14, 15;
- 8) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe lub równoległe do elewacji rynkowej;
- 9) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną;
- 10) w ścianach parteru oraz elementach małej architektury zaleca się wyeksponować fakturę muru z łamanego granitu;
- 11) wyznacza się wjazd bramowy jak na rysunku planu.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B1MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń;
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B2MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

- c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 6) przy odbudowie elewacji rynkowych, szczególnie północnej i wschodniej należy nową zabudowę przylegającą do rynku dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2,5 do maksimum 4;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe lub kalenicowe poszczególnych frontów działek względem rynku;
- 7) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe lub równoległe do elewacji rynkowej;
- 8) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: Rynek 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.

§ 27. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B3KDPI, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B4MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;

- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 29. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B5E, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 4) ustala się intensywność zabudowy w parametrach stanu istniejącego.

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług kultu sakralnego, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B6UK, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa: usługi kultury;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 4) ustala się intensywność zabudowy w parametrach stanu istniejącego.

§ 31. 1. Wyznacza się teren usług oświaty, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B7UO, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) oświata,
 - b) hotele,
 - c) gastronomia;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 35%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1,5 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami B8ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona rozumiana jak zaplanowana i urządzona o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszych, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami B9KDP dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

§ 34. 1. Wyznacza się teren usług oświaty, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B10UO, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) oświata,
 - b) hotele,
 - c) gastronomia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 35%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 3.

§ 35. 1. Wyznacza się teren usług oświaty, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B11UO, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) oświata,
 - b) hotele,
 - c) gastronomia;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1,5 do maksimum 3.

§ 36. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B12U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa:
 - a) usługi handlu,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa finansowa,
 - d) obsługa ruchu turystycznego,
 - e) kultura,
 - f) oświata,
 - g) administracyjno-biurowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie pierzeje;
- 7) należy zastosować dach stromy o kącie nachylenia 40-48° lub dach płaski z attyką o kącie nachylenia powyżej 5°.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami B13KDPJ, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych.

§ 38. 1. Wyznacza się teren usług, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B14U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) usługi handlu,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa finansowa,
 - d) obsługa ruchu turystycznego,
 - e) kultura,
 - f) oświata,
 - g) administracyjno-biurowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwo towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami B15ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzone rozumiana jak zaplanowana i urządzone o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 40. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B16.1MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się ustawienie pierzeje;
- 6) należy zastosować dach stromy o kącie nachylenia 40–48° lub dach płaski z atyką o kącie nachylenia powyżej 5°.

§ 41. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B16.2MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;

- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się ustawienie pierzejowe;
- 7) należy zastosować dach stromy o kącie nachylenia 40-48° lub dach płaski z attyką o kącie nachylenia powyżej 5°.

§ 42. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B17MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie pierzejowe;
- 7) należy zastosować dach stromy o kącie nachylenia 40–48° lub dach płaski z attyką o kącie nachylenia powyżej 5°.

§ 43. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem B18MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa: handlu, gastronomii, administracji, bankowości, hoteli;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - c) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;

- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie szczytowe poszczególnych frontów działek względem rynku;
- 7) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek: ul. Wodna 1, 3, 5, ul. Rycerska 6, 8, 10, 12, ul. Kościelna 12, 13, 14, 15, 16;
- 8) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, którego kalenice są prostopadłe do elewacji rynkowej;
- 9) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną;
- 10) wyznacza się wjazd bramowy jak na rysunku planu.

§ 44. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C1MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący - zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
- a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 45. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C2MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 15%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami C3ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona rozumiana jak zaplanowana i urządzona o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami C4KDPJ, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C5MNU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynki gospodarcze i techniczne;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 16 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszych, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami C6KDP, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających niemniej niż 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 50. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C7MNU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynki gospodarcze i techniczne;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 15 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami C8ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzone rozumiana jak zaplanowana i urządzone o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 52. 1. Wyznacza się teren usługowy wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C9U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) usługi handlu,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa finansowa,
 - d) obsługa ruchu turystycznego,
 - e) kultura,
 - f) oświata,
 - g) administracyjno-biurowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 90%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1,5 do maksimum 2,5.

§ 53. 1. Wyznacza się teren usług wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C10U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa
 - a) administracyjno-biurowa,
 - b) kultura,

- c) oświata (w tym mieszkalnictwo zbiorowe, np. internat),
 - d) dom opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
- a) gastronomia,
 - b) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 4) ustala się maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 54. 1. Wyznacza się teren usług kultu sakralnego wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C11UK, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) kultury,
 - b) oświaty;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 4) ustala się maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy w parametrach stanu istniejącego.

§ 55. 1. Wyznacza się teren usług wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem C12U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) administracyjno-biurowa,
 - b) kultury,
 - c) oświaty (w tym mieszkalnictwo zbiorowe),
 - d) gastronomii;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy utrzymać w stanie istniejącym;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w parametrach stanu istniejącego;
- 4) ustala się maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy w parametrach stanu istniejącego.

§ 56. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D1MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 15%;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie pierzeje;
- 7) należy zastosować dach stromy o kącie nachylenia 40-48° lub dach płaski z attyką o kącie nachylenia powyżej 5°;
- 8) wyznacza się wjazd bramowy jak na rysunku planu;
- 9) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 57. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D2MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
- b) zieleń,
- c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się następujące formy zabudowy:

- a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
 - 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
 - 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
 - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami D3ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona rozumiana jak zaplanowana i urządzona o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 59. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D4MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się następujące formy zabudowy:

- a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

- b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się ustawienie pierzejowe;
- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 60. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D5MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwo towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny płombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 15%;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ustawienie pierzejowe;

- 7) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
- a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem D6MWU dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe i podziemne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy:
 - a) kamienica – budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka. Budynek zabytkowy, historyczny lub współczesny plombowy dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - b) budynek wolno stojący – zabytkowy, historyczny lub współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy zabytkowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) ustala się ukształtowanie elewacji frontowej nawiązujące swoją formą architektoniczną do charakteru zabudowy oraz podziałów wynikających z historycznej parcelacji działek;
- 7) należy zastosować dach stromy, kryty dachówką ceramiczną;
- 8) dopuszczalne jednokondygnacyjne przybudówki oficyn o stromym dachu krytym dachówką ceramiczną.

§ 62. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D7MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 63. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D8MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) drogi wewnętrzne oraz parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 35%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2.

§ 64. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D9US, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi związane ze sportem i rekreacją rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw, boiska wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) uzupełniające: parkingi terenowe i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 65. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami D10ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzone rozumiana jak zaplanowana i urządzone o charakterze ozdobnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 lit. b.

§ 66. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D11C dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w ciepło;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych;
- 3) zaleca się wydzielenie drogi wewnętrznej, niezbędnej do obsługi obiektu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 2.

§ 67. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D12MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 68. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D13MWU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,

- b) zieleń,
- c) parkingi terenowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 25%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 1 do maksimum 1,5;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 69. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem D14MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi terenowe;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące formy zabudowy: budynek wolno stojący – istniejący, współczesny dostosowany do zabudowy historycznej w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 75%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki w wielkości 5%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od minimum 2 do maksimum 3;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) w odniesieniu do budynków istniejących w eksploatacji, nie objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
 - a) z robót budowlanych nie polegających na remoncie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub montaż na obiekcie,
 - b) należy dążyć do przywrócenia historycznej linii zabudowy.

§ 70. 1. Wyznacza się teren placu publicznego, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem K1KDR, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac publiczny przeznaczony dla ruchu pieszego i rowerowego oraz samochodów obsługi technicznej i specjalnych;
- 2) uzupełniające:
 - a) mała architektura,
 - b) zieleń,
 - c) infrastruktura techniczna i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających placu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 71. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami K2KDL, K3KDL, K4KDL, K5KDL, K6KDL, K7KDL, K8KDL dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla:
 - a) K2KDL od 10,5 do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) K3KDL od 8,5 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) K4KDL od 8 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) K5KDL od 7,5 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) K6KDL od 9,5 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) K7KDL od 7,5 do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) K8KDL od 8,5 do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 72. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami K12KDD, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 73. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami K9KDD, K10KDD, K11KDD, K13KDD, K14KDD, K15KDD, K16KDD, K17KDD, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne, ukształtowane jako współużytkowana przestrzeń publiczna, w ramach której nie wydziela się krawężnikami pasów terenu przeznaczonego do ruchu i postoju pojazdów i ruchu pieszych takich jak: jezdnie, ścieżki rowerowe, chodniki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla:
 - a) K9KDD od 3 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) K10KDD od 8 do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) K11KDD od 8,5 do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) K13KDD od 7,5 do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) K14KDD od 6,5 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) K15KDD od 5 do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) K16KDD od 5,5 do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) K17KDD od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg poprzez różnicowanie faktury nawierzchni oraz oznaczanie poszczególnych stref drogi publicznej poprzez zastosowanie różnorodnych materiałów nawierzchni;
- 3) wprowadzenie w poszczególne strefy w sposób nierównomierny zieleni i elementów małej architektury, takich jak: latarnie, ławki, stojaki na rowery, donice z drzewami i krzewami, kosze na śmieci i proste urządzenia zabaw dla dzieci.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

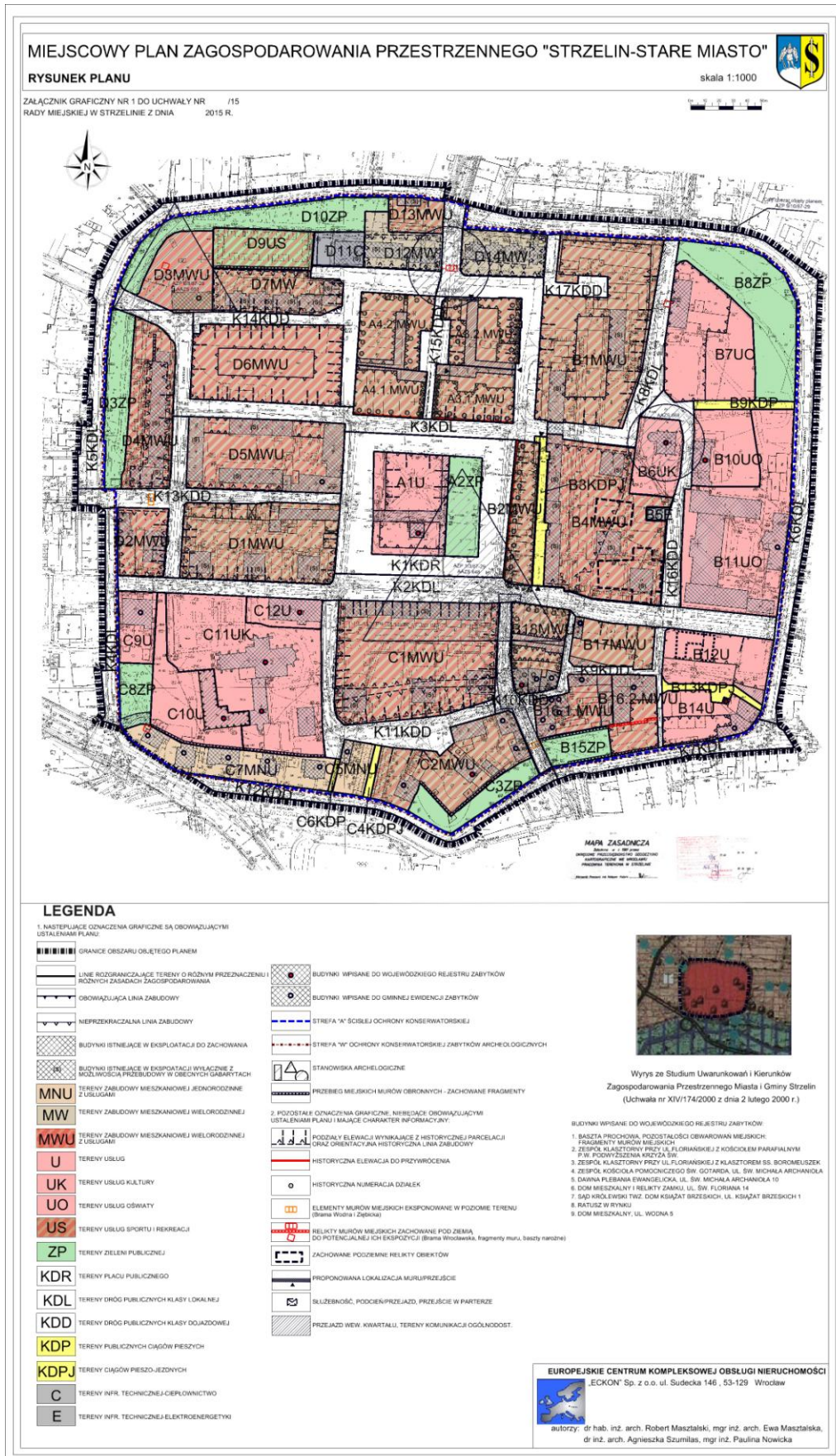
§ 74. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w wysokości 1%.

§ 75. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin

§ 76. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
I. Szalajko

Załącznik nr 1 do uchwały nr VII/82/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 kwietnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/82/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Do wyłożonego w dniach 4 lutego 2015 roku do 18 marca 2015 roku do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dnia 5 marca 2015r. wpłynęła jedna uwaga firmy TAU-RON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, Pl. Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław, która w całości została nie uwzględniona.

Treść uwagi: Dla miejscowości Strzelin – Stare Miasto w paragrafie 4 należy zdefiniować określenie „infrastruktura techniczna”; W m.p.z.p. powinny znajdować się zapisy gwarantujące możliwość prowadzenia kabli energetycznych w liniach rozgraniczających dróg (zarówno publicznych jak i prywatnych). Brak ww. zapisów w m.p.z.p. w skrajnych przypadkach może skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną.

Uzasadnienie:

W paragrafie 4, ust. 1 pkt. 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Stare Miasto” wymieniono urządzenia towarzyszące w tym infrastrukturę techniczną. Definicja infrastruktury technicznej występuje w art. 143 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W paragrafie 16 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Stare Miasto” zapisano możliwość realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych a w ustaleniach szczegółowych planu dla pozostałych terenów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/82/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 kwietnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Stare Miasto”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) wykupie gruntów pod budowę i poszerzenie dróg gminnych publicznych;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.