



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 czerwca 2015 r.

Poz. 2627

### UCHWAŁA NR VIII/56/15 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 29 maja 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr XIV/173/12 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r., uchwala się, co następuje:*

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich, ograniczonego od północy ul. Esperantystów, od północnego zachodu ul. Ludwika Zamenhofa, od zachodu ul. Sybiraków, od południa ul. Armii Krajowej i od wschodu linią kolejową.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej

- i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 15) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 16) granice obszarów wymagających przekształceń;
  - 17) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 18) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 19) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica terenów zamkniętych;
- 7) granica terenów w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 8) granica obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków;
- 10) parki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków;
- 11) granica obszaru ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12° oraz przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;
- 2) **dominancie** - należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi. Jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów. Zalicza się do niej rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, konfekcjonowanie itp.;
- 4) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć elewacje budynków, które są widoczne z terenów tworzących system przestrzeni publicznych;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu (działki);
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linią zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
  - a) tereny dróg w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce, a także działki lub części działek o przeznaczeniu innym niż wymienione w lit. a, służące do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym ich zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni, ogrodów;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej

niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 16) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - b) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,
  - c) zieleni,
  - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy,
  - e) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
  - f) infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do f) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 19) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 20) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w budynki wielorodzinne lub jednorodzinne, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, usług wymienionych w definicji usług drobnych;
- 21) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 22) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyższy położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem;
- 23) **zieleni** – należy przez to rozumieć powierzchnie zielone, zieleni wysoką i średnią oraz zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 24) **zabudowie substandardowej** – należy przez to rozumieć typ zabudowy i zagospodarowanie zaburzające ład przestrzenny, powodujące degradację otoczenia i obniżenie estetyki miejsca, odbiegające swoim przeznaczeniem, charakterem, formą i materiałem, od planowanego przeznaczenia, a także charakteryzujące się niskim lub złym stanem technicznym budynku lub niedostatecznym wyposażeniem w instalacje sanitarne.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

- 1) **ciąg pieszo-rowerowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi lub jej części przeznaczone do wspólnego ruchu pieszych i rowerzystów wraz z przynależnym zagospodarowaniem

w zakresie zieleni, małej architektury i infrastruktury technicznej;

2) **ciąg pieszo-jezdny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi lub jej części przeznaczone do wspólnego ruchu pieszych i samochodów osobowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne, małej architektury

i infrastruktury technicznej;

3) **drogi publiczne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie

z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne, małej architektury i infrastruktury technicznej;

4) **drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz

z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne, małej architektury i infrastruktury technicznej;

5) **ogrody działkowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację i użytkowanie zgodne z definicją rodzinnych ogrodów działkowych zawartą w przepisach odrębnych;

6) **ścieżki rowerowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi wskazanej do ruchu rowerowego wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie zieleni, małej architektury i infrastruktury technicznej;

7) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: garaży, budynków gospodarczych, parkingów, ciągów pieszych, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, pergoli, tarasów, schodów, oczek wodnych, urządzeń ogrodowych i infrastruktury technicznej;

8) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych (podjazdów, schodów, placów zabaw, oczek wodnych) i infrastruktury technicznej;

9) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem

w zakresie: dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych

i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych (podjazdów, schodów, placów zabaw, oczek wodnych), elementów reklamowych i infrastruktury technicznej, służących działalności z zakresu:

a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),

b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw,

c) handlu hurtowego,

d) gastronomii,

e) usług drobnych,

f) usług turystyki,

g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

- h) usług informatycznych i łączności,
  - i) wystawiennictwa i działalności targowej,
  - j) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) nauki i edukacji,
  - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - n) działalności kościołów i kultu religijnego,
  - o) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
  - p) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),
  - q) drobnej wytwórczości,
  - r) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 10) **zabudowa produkcyjna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp), elementów reklamowych i infrastruktury technicznej;
- 11) **zabudowa obsługi komunikacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych oraz obiektów budowlanych obejmujących swoją działalnością: sprzedaż, obsługę i naprawę pojazdów, z wyłączeniem stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, tarasów, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp), elementów reklamowych i infrastruktury technicznej;
- 12) **zabudowa garażowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację wolnostojącego budynku garażowego lub zespołu takich budynków oraz wbudowane garaże w obiekty o innym przeznaczeniu wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp), elementów reklamowych i infrastruktury technicznej;
- 13) **zabudowa kolejowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów liniowych i kubaturowych związanych z obsługą kolei wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, małej architektury, zadaszeń, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp), elementów reklamowych i infrastruktury technicznej;
- 14) **zabudowa infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie ogrodzeń, zadaszeń, budowli terenowych (podjazdów, schodów) i infrastruktury technicznej;
- 15) **zabudowa infrastruktury technicznej - gaz** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń gazowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie ogrodzeń, zadaszeń, budowli terenowych (podjazdów, schodów) i infrastruktury technicznej;
- 16) **zabudowa uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci, przyłączy i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta;

17) **zielen urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zielen parkowa, skwery, zielen izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie ogrodzeń, małej architektury, szaleatów, zadaszeń, pergoli, budowli terenowych (podjazdów, schodów, placów zabaw, oczek wodnych) i infrastruktury technicznej.

## DZIAŁ II.

### *Ustalenia dla całego obszaru planu*

#### Rozdział 1.

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenyo różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1. **tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:**

L.P.	Symbol cyfrowy i literowy przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	1.MW 2.MW 3.MW 4.MW 5.MW 7.MW 8.MW 9.MW 10.MW 11.MW 12.MW 13.MW 14.MW 17.MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1) usługi towarzyszące; 2) istniejąca zabudowa usługowa; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
2.	6.MW 15.MW 16.MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1) istniejąca zabudowa jednorodzinna; 2) istniejąca zabudowa usługowa; 3) usługi towarzyszące; 4) zabudowa uzbrojenia technicznego.
3.	1.MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1) usługi towarzyszące; 2) zielen urządzona; 3) istniejąca zabudowa wielorodzinna; 4) zabudowa uzbrojenia technicznego.
4.	2.MN 3.MN 4.MN 5.MN 6.MN 7.MN 8.MN 9.MN 10.MN 11.MN 12.MN 13.MN 14.MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1) usługi towarzyszące; 2) istniejąca zabudowa wielorodzinna; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
5.	1.M 2.M	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	1) usługi towarzyszące; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.

6.	<b>1.MWU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
7.	<b>2.MWU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	1) istniejąca zabudowa obsługi komunikacji w zakresie naprawy pojazdów; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego; 3) zieleń urządzona.
8.	<b>3.MWU 4.MWU 5.MWU 6.MWU 7.MWU 12.MWU 13.MWU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) zieleń urządzona.
9.	<b>8.MWU 9.MWU 10.MWU 11.MWU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	1) istniejąca baza autobusowa; 2) istniejąca zabudowa obsługi komunikacji; 3) istniejąca stacja paliw; 4) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych; 5) zabudowa uzbrojenia technicznego.
10.	<b>1.MNU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa usługowa.	1) istniejąca zabudowa obsługi komunikacji w zakresie naprawy pojazdów; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
11.	<b>2.MNU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa usługowa;	1) zabudowa uzbrojenia technicznego 2) istniejąca zabudowa produkcyjna w zakresie przetwórstwa spożywczego
12.	<b>1.MU 2.MU</b>	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 3. zabudowa usługowa.	zabudowa uzbrojenia technicznego
13.	<b>1.U</b>	zabudowa usługowa	1) istniejące ogrody działkowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego; 3) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych.
14.	<b>3.U</b>	zabudowa usługowa	1) zabudowa jednorodzinna; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
15.	<b>2.U 4.U 5.U 6.U 7.U 8.U 9.U 10.U 12.U 15.U 16.U</b>	zabudowa usługowa	zabudowa uzbrojenia technicznego



	<b>17.U 18.U 19.U</b>		
16.	<b>11.U</b>	zabudowa usługowa	1) zabudowa wielorodzinna; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
17.	<b>13.U</b>	zabudowa usługowa	1) istniejąca zabudowa obsługi komunikacji w zakresie naprawy pojazdów; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
18.	<b>14.U</b>	zabudowa usługowa	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) zabudowa obsługi komunikacji w zakresie parkingów ogólnodostępnych.
19.	<b>1.UP</b>	1. zabudowa usługowa; 2. zabudowa produkcyjna.	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa.
20.	<b>1.KSU</b>	1. zabudowa obsługi komunikacji; 2. zabudowa usługowa.	1) zabudowa kolejowa; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
21.	<b>1.KS 2.KS 3.KS 4.KS 5.KS 6.KS</b>	zabudowa obsługi komunikacji - parking	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) zieleń urządzona.
22.	<b>1.KSg 2.KSg 3.KSg 4.KSg</b>	zabudowa garażowa	zabudowa uzbrojenia technicznego
23.	<b>1.KK</b>	zabudowa kolejowa	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) ciągi piesze i pieszo-rowerowe.
24.	<b>1.ZP 5.ZP</b>	zieleń urządzona	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
25.	<b>2.ZP</b>	zieleń urządzona	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) usługi w zakresie funkcji wymienionych w § 5 pkt. 9 b, d, f, g (ściśle związanych z funkcją parku lub obsługą turystyczno-dydaktyczną dla Twierdzy Fryderycjańskiej); 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
26.	<b>3.ZP</b>	zieleń urządzona	1) usługi w zakresie funkcji wymienionych w § 5 pkt. 9 b, g; 2) ciągi pieszo-rowerowe; 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
27.	<b>4.ZP</b>	zieleń urządzona	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) usługi w zakresie funkcji wymienionych w § 5 pkt. 9 b, d, f, g (ściśle związanych z funkcją parku lub obsługą turystyczno-dydaktyczną dla Twierdzy Fryderycjańskiej); 3) zabudowa uzbrojenia technicznego.
28.	<b>6.ZP</b>	zieleń urządzona	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego;

			3) drogi publiczne-droga zbiorcza.
29.	<b>1.ZD</b> <b>2.ZD</b>	ogrody działkowe	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
30.	<b>1.E</b> <b>2.E</b> <b>3.E</b> <b>4.E</b> <b>5.E</b>	zabudowa infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	1) ciągi pieszo-rowerowe; 2) zabudowa uzbrojenia technicznego.
31.	<b>1.G</b>	zabudowa infrastruktury technicznej - gaz	1) ciągi pieszo-rowerowe 2) zabudowa uzbrojenia technicznego
32.	<b>1.KD-Z</b> <b>2.KD-Z</b>	drogi publiczne – drogi zbiorcze	zabudowa uzbrojenia technicznego
33.	<b>1.KD – L</b> <b>2.KD – L</b> <b>3.KD – L</b> <b>4.KD – L</b> <b>5.KD – L</b> <b>6.KD - L</b> <b>7.KD - L</b>	drogi publiczne – drogi lokalne	zabudowa uzbrojenia technicznego
34.	<b>1.KD – D</b> <b>2.KD – D</b> <b>3.KD – D</b> <b>4.KD – D</b> <b>5.KD – D</b> <b>6.KD – D</b> <b>7.KD - D</b> <b>8.KD - D</b> <b>9.KD - D</b> <b>10.KD - D</b> <b>11.KD - D</b> <b>12.KD - D</b> <b>13.KD - D</b>	drogi publiczne – drogi dojazdowe	zabudowa uzbrojenia technicznego
35.	<b>1.Kpj</b> <b>2.Kpj</b> <b>3.Kpj</b> <b>4.Kpj</b> <b>5.Kpj</b> <b>6.Kpj</b> <b>7.Kpj</b> <b>8.Kpj</b> <b>9.Kpj</b> <b>10.Kpj</b>	ciągi pieszo - jezdne	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) ścieżki rowerowe.
36.	<b>1.KDW</b>	droga wewnętrzna	1) zabudowa uzbrojenia technicznego; 2) zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego.
37.	<b>2.KDW</b> <b>3.KDW</b>	droga wewnętrzna	zabudowa uzbrojenia technicznego

§ 7. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym przeznaczeń terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, obowiązujące na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku lub jego części, związanego z innym przeznaczeniem niż wskazanym w planie.

§ 8. Dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów w tekście uchwały w rozdziale 10 i 11 ustala się szczegółowe przeznaczenia, sposoby zagospodarowania i użytkowania (terenów, budynków i budowli),

a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

## Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że:

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
  - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach mieszkaniowych, usługowych i usługowo produkcyjnych,
  - c) kompozycje zieleni na terenach publicznych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) ochrony wymagają obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 3) ochrony wymagają założenia parkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 4) ochrony wymaga zabudowa i zieleń parkowa, w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną – znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków. Zasady zagospodarowania zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lub nakaz, zgodnie z rysunkiem planu, lokalizacji budynków przy granicy terenu, z zachowaniem ustaleń Działu III;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych w obszarach oznaczonych symbolami **MW**, **MWU**, **M** i **MU** za wyjątkiem terenów zabudowy jednorodzinnej, o ile z przepisów rozdziału 11 nie wynika inaczej.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, okładziny metalowe i szkło;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków średniowysokich i wysokich, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp., przy czym na ścianach szczytowych ww. budynków dopuszcza się rozwiązania w formie murali;
- 4) nakaz stosowania dla elewacji eksponowanych detalu architektonicznego (np. balkony, loggie, wykusze, okładziny elewacyjne, opaski okienne, itp.) i urozmaiconej formy dachu (np. naczółki, attyki, itp.);
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych;
- 6) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty. Na wszystkich budynkach tworzących, od strony przestrzeni publicznych, ciąg zabudowy jednorodny co do formy dachu, nakazuje się stosowanie jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki. Nakaz nie dotyczy budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 7) zakazuje się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

4. Ustala się zasady realizacji remontów, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie;
- 2) obowiązują zasady określone w ust.3 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 11;
- 3) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połączy do 10 %;
- 4) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym powyżej rozbudowy;
- 5) wskaźnik zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 11;
- 6) dopuszcza się zachowanie wysokości i wskaźników intensywności zabudowy istniejącego budynku nawet, gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 11.

5. Ustala się zasady przebudowy, odbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży wybudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy garażowej dopuszcza się maksymalny wskaźnik zabudowy: 1;
- 2) dla zabudowy garażowej dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połączy głównych lub dach płaski. Nakaz stosowania jednego kształtu i pokrycia dachu dla garaży i budynków gospodarczych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połączy dachu dwuspadowego:  $20^\circ \div 40^\circ$ ;
- 7) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej  $20^\circ$  pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty;
- 8) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:
  - a) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym kolorze w obrębie zespołu garażowego,
  - b) drzwi do zespołu budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym kolorze;
- 9) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych;
- 10) zakazuje się odbudowy i przebudowy kontenerowych, blaszanych: garaży i budynków gospodarczych;
- 11) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ustępu 4 pkt. 1 i 6;
- 12) ww. zasady stosuje się również przy budowie nowych budynków gospodarczych i garaży dopuszczonych na mocy planu.

6. Ustala się zasady nadbudowy istniejących budynków:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy: zgodna z ustaleniami rozdziału 11;
- 2) zakaz nadbudowy istniejących budynków gospodarczych w obszarach oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **MW**, **MWU** bez zmiany przeznaczenia;
- 3) geometria dachu: zgodna z ustaleniami rozdziału 11;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami rozdziału 11.

7. Ustala się zasady budowy nowych ogrodzeń:

- 1) dostosować odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg w zakresie jednakowej wysokości ( $\pm 15$  cm) oraz wspólnych lub jednorodnych cech architektonicznego ukształtowania;
- 2) zakazuje się stosowania przy budowie nowych ogrodzeń od strony ulic publicznych wypełnień z płyt i elementów betonowych;

- 3) zakazuje się stosowania przy budowie nowych ogrodzeń wzdłuż ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Sikorskiego i ul. Kolejowej wypełnień z drewna, siatki metalowej, płyt i elementów betonowych;
- 4) ogrodzenia posesji, znajdujących się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, od strony ulic publicznych należy wykonać na podmurówce, z wypełnieniem z metaloplastyki, w kolorze czarnym lub ciemno-szarym. Słupki konstrukcji metalowej, murowanej otynkowanej lub z cegły klinkierowej, o ile z przepisów rozdziału 11 nie wynika inaczej;
- 5) wysokość od strony dróg publicznych – do 1,50 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń (remontów) nie spełniających powyższego kryterium.

8. Ustala się zasady realizacji nowych wolnostojących nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej będących indywidualnymi budowlami:

- 1) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w:
  - a) granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) otoczeniu parków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych i niewpisanych do rejestru zabytków, to jest w pasach terenów przyległych do tych działek, położonych w granicach dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) bezpośrednim otoczeniu budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków, to jest w granicach działek budowlanych, na których budynki te są położone oraz w pasach terenów przyległych do tych działek, położonych w granicach dróg publicznych i wewnętrznych.

9. Ustala się zasady realizacji nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej zintegrowanych z budynkami:

- 1) kompozycję, wielkość, kolorystykę i grafikę nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej umieszczanych na elewacjach budynków, dostosować indywidualnie do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy;
- 2) nośniki reklamowe i elementy informacji wizualnej sytuować w obrębie kondygnacji parteru, z dopuszczeniem montażu nad gzymssem oddzielającym parter od pierwszej kondygnacji, ale w taki sposób, aby gzyms nie został naruszony lub przesłonięty;
- 3) nakaz uwzględnienia dla nowych i przebudowywanych budynków, z dopuszczoną ustaleniami planu funkcją usługową, stałych miejsc i rozwiązań technicznych pod elementy reklam i informacji wizualnej, w tym pod znaki firmowe instytucji;
- 4) dostosowanie gabarytów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi, z zakazem przesłaniania dekoracji architektonicznych;
- 5) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 6) dla budynków istniejących, zakaz sytuowania nośników reklamowych wymagających dodatkowej konstrukcji innej niż bezpośrednie mocowanie do elewacji;
- 7) zakaz umieszczania nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej na dachach;

- 8) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej na budynkach zabudowy mieszkaniowej **MN** z wyłączeniem szyldów oraz informacji o prowadzonej działalności gospodarczej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji w poziomie parteru budynków, zespolonych systemowych tablic informacyjnych o prowadzonych w budynkach formach działalności gospodarczej;
- 10) przy projektowaniu nośnika informacji wizualnej należy uwzględnić układ już istniejących szyldów na danym obiekcie, jednocześnie ustala się wprowadzenie i zastosowanie jednej formuły tablicy/ ramy dla szyldów różnych firm na elewacji danego obiektu.

10. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **MW**, **MWU**, **M**, **MU** nie dopuszcza się podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

11. Ustalenia ust. 8, 9, 10 nie obowiązują dla istniejących nośników reklamowych i informacyjnych, oraz tych, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia. W przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać odpowiednio ustalenia ust. 8, 9, 10.

12. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 5 i 11 niniejszej uchwały.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:
  - a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
  - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
- 2) na terenach zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem **1.ZP**, **3.ZP**, **6.ZP**) kształtować w formie swobodnie komponowanych układów oraz układów regularnych (szpalerów) od strony ulic publicznych;
- 3) na terenach zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem **2.ZP**, **4.ZP**) kształtować w formie swobodnie komponowanych układów oraz układów regularnych w nawiązaniu do historycznego układu zieleni parkowej;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtować:
  - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
  - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie;
- 5) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 10 stanowisk parkingowych winno przypadać, co najmniej 1 drzewo;
- 6) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

**§ 11.** Określa się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

**§ 12. 1.** Określa się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny: **1.MU**, **2.MU**, **8.MWU**, **9.MWU**, **10.MWU**, **11.MWU**, **1.UP**.

2. W granicach obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń ustala się:

- 1) stopniową przebudowę lub wymianę zabudowy na warunkach określonych w rozdziałach: 5 i 11 niniejszej uchwały;
- 2) rozbiórkę, przebudowę lub wymianę zabudowy substandardowej, powodującej degradację otoczenia

i obniżenie estetyki terenu;

- 3) stopniowe przekształcenia istniejących funkcji terenu kolidujących z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 4) podniesienie standardu zagospodarowania terenu poprzez modernizację i przebudowę ciągów komunikacyjnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
- 5) wprowadzanie zieleni w formie pasów trawnikowych lub ozdobnych rabat kwiatowych, pojedynczych drzew lub alei, a także roślin donicowych;
- 6) budowę, wymianę lub przebudowę sieci infrastruktury technicznej, z zakazem budowy nowych i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 13. Określa się granice terenów zamkniętych, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1.KK** zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 14. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie stosuje się dla terenu oznaczonego symbolem: **1.UP** z zastrzeżeniem:
  - a) zachowania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
  - a) istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
  - b) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - c) realizacji linii kolejowych, dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **M** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MU**, **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będą realizowane funkcje mieszkaniowe, zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U**, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Dla obiektów obsługi komunikacji i parkingów ustala się konieczność podczyszczania wód deszczowych, zgodnie z warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 15. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 11 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, to jest zieleni stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszaru planu wskazuje się 15 drzew będących pomnikami przyrody ożywionej, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. Tabela nr 2 zawiera wykaz i opis pomników przyrody ożywionej: **Tabela nr 2 – wykaz i opis pomników przyrody ożywionej**

L.p.	Numer w rejestrze RDOŚ	Gatunek	Obwód [cm]	Lokalizacja (według rysunku planu)
1.	1904	Platan klonolistny ( <i>Platanus x hispanica</i> )	488	Park Młodzieżowy przy altanie
2.	1905	Cis pospolity ( <i>Taxus baccata</i> ), forma czteropniowa	105+ 100+100+68	Park Młodzieżowy przy altanie
3.	1906	Żywotnik olbrzymi ( <i>Thuja plicata</i> )	196	Park Młodzieżowy przy altanie
4.	1907	Sosna czarna ( <i>Pinus nigra</i> )	362	Park Młodzieżowy przy altanie
5.	1908	Młorzęb dwuklapowy ( <i>Ginkgo biloba</i> )	219	Park Młodzieżowy przy altanie
6.	1909	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	396	Park Młodzieżowy przy ul. Kolejowej (obok byłego stanowiska nr 4 PKS)
7.	1910	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	380	Park Młodzieżowy przy ul. Kolejowej (od strony plotu byłej bazy PKS)
8.	1911	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	390	Park Młodzieżowy przy ul. Kolejowej (przy płocie byłej bazy PKS)
9.	1912	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	380	Park Młodzieżowy przy ul. Kolejowej (przy płocie byłej bazy PKS)
10.	1913	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	420	Park Młodzieżowy od strony ul. Spacerowej
11.	1914	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	393	Park Młodzieżowy w pobliżu ogrodów działkowych
12.	1915	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	441	Park Młodzieżowy w pobliżu ogrodów działkowych
13.	1923	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus rober</i> )	423	Park Sikorskiego w rejonie ul. Letniej
14.	1924	Buk pospolity purpurowy ( <i>Fagus silvatica 'Purpurea'</i> )	400	Park Sikorskiego
15.	1925	Platan klonolistny ( <i>Platanus x hispanica</i> )	600	Park Sikorskiego

§ 16. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
- 4) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzące zbieranie odpadów;



- 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 6) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 17. 1.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:

- 1) obszar chroniony - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków;
- 4) park znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków wpisany do rejestru zabytków;
- 5) park znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków niewpisany do rejestru zabytków;
- 6) obszar ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej.

**2. W granicach obszaru chronionego – historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną** – znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków i określonego na rysunku planu, znajdują się:

- 1) tereny w całości, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.M, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 11.MW, 12.MW, 15.MW, 17.MW, 4.U, 5.U, 6.U, 11.U, 16.U, 17.U, 18.U, 4.KSg, 2.MWU, 3.MWU, 4.MWU, 5.MWU, 6.MWU, 7.MWU, 8.MWU, 9.MWU, 10.MWU, 11.MWU, 12.MWU, 1.MNU, 2.MNU, 4.MN, 6.MN, 14.MN, 4.KS, 1.KSU, 2.ZP, 4.ZP, 6.ZP, 3.E, 4.E, 5.E, 1.G, 1.Kpj, 3.Kpj, 9.Kpj, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 12.KD-D, 1.KD-Z, 2.KDW, 3.KDW;**
- 2) tereny w części, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.MW, 16.MW, 1.MN, 3.MN, 8.MN, 1.UP, 2.ZD, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 2.KD-Z, 2.KD-L, 3.KD-L, 1.KK.**

3. Dla ww. terenów ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. linii zabudowy i kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- 3) nakaz zachowania detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.;
- 4) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego zespołu zabudowy w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;
- 6) nakaz stosowania zasad zawartych w § 9 ust. 4 przy rozbudowie, przebudowie, remoncie istniejących budynków nie będących zabytkami;
- 7) nakaz budowy, przebudowy i remontów ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust.7;
- 8) nakaz utrzymania charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej;
- 9) zakaz kształtowania działki budowlanej w sposób powodujący ograniczenia w odtworzeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

- 11) zakaz budowy nowych obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 15 m;
- 12) dla zachowanego dzieła obwodu zewnętrznego i dzieł wysuniętych Fleszy Jawornickiej i Fleszy Ceglanej Twierdzy Fryderycjańskiej, określonych na rysunku planu, ustala się:
- zachowanie archeologicznych dzieł i obiektów kubaturowych odkrytych,
  - konserwację i uczytelnienie dzieł ziemnych i kubaturowych nasypów, fos,
  - oznakowanie i informacja na terenie parku o lokalizacji dzieł obronnych,
  - zagospodarowanie na cele obsługi turystyki i kultury;
- 13) dla pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego Twierdzy Fryderycjańskiej: Reduty Jawornickiej, Fortu Ogrodowego i Hangaru Jawornickiego, określonych na rysunku planu, ustala się:
- zachowanie archeologicznych dzieł i obiektów kubaturowych odkrytych,
  - utrzymanie lub przywrócenie charakteru zieleni parkowej,
  - możliwe uczytelnienie części nasypów i fos, wkomponowanie ich w tereny zieleni parkowej,
  - usunięcie substandardowych ogrodzeń,
  - oznakowanie i informacja na terenie parku o lokalizacji dzieł obronnych,
  - zagospodarowanie na cele obsługi turystyki, rekreacji i kultury.

4. W planie wskazuje się listę obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków: **tabela nr 3 – lista obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków**

L.P.	obiekt/ zespół	ulica	Nr adm.	nr rejestru
1.	cmentarz garnizonowy zlikwidowany	Wałbrzyska róg Armii Krajowej		
2.	schron laboratorium Reduty Jawornickiej	Kolejowa		
3.	nasyp fleszy, fosy i obwałowań zewnętrznych oraz relikty kamiennych oskarpowań i galerii kontrskarpy wraz z chodnikami minerskimi w Zespole Fleszy Jawornickiej	Park im. gen. Władysława Sikorskiego		
4.	obrys fos i nasypów w Zespole Fleszy Ceglanej	Armii Krajowej, Park Młodzieżowy		
5.	park miejski Młodzieżowy - planty miejskie	Kolejowa, Spacerowa, Armii Krajowej i Czarna Droga		A/4773/705/Wł
6.	altana w parku Młodzieżowym	Armii Krajowej i Czarna Droga		
7.	park imienia Generała Władysława Sikorskiego - planty miejskie	Sikorskiego, Letnia, Wałowa		
8.	budynek użyteczności publicznej	Tołstoja	2	A/4789/1349/Wł
9.	dom mieszkalny, budynek użyteczności publicznej szkoła, ob. nieużytkowany	Ofiar Oświęcimskich	3 i 5	
10.	obudowa przejścia podziemnego	Komunardów		
11.	dom mieszkalny	Kolejowa	1	
12.	dom mieszkalny, była przychodnia PKS	Kolejowa	1a	
13.	dom mieszkalny	Kolejowa	3	
14.	dom mieszkalny	Kolejowa	4	
15.	dom mieszkalny	Kolejowa	5	
16.	dom mieszkalny	Kolejowa	11	
17.	dom mieszkalny	Kolejowa	17	

18.	dom mieszkalny	Kolejowa	18	
19.	dom mieszkalny	Kolejowa	21	A/4790/1343/Wł
20.	dom mieszkalny	Komunardów	9 i 11	
21.	dom mieszkalny	Komunardów	16	
22.	dom mieszkalny	Komunardów	18	
23.	dom mieszkalny	Komunardów	20	
24.	dom mieszkalny, przedszkole ob. dom mieszkalny,	Letnia	3	
25.	dom mieszkalny, były żłobek nr 3 obecnie budynek użyteczności publicznej	Ofiar Oświęcimskich	1	
26.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	2	
27.	oficyna mieszkalno-gospodarcza	Ofiar Oświęcimskich	2.a	
28.	willa	Ofiar Oświęcimskich	4	
29.	oficyna mieszkalna	Ofiar Oświęcimskich	4a	
30.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	8,6	
31.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	10	
32.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	13a	
33.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	16	
34.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	17	
35.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	19	
36.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	20	
37.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	22	
38.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	23	
39.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	24	
40.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	25	
41.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	33	
42.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	37	
43.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	39	
44.	dom mieszkalny	Ofiar Oświęcimskich	41	
45.	dom mieszkalny	Poznańska	4	
46.	willa	Sikorskiego	1	A/4862/1205/Wł
47.	altana	Sikorskiego	1	
48.	mur ogrodzenia z kratą	Sikorskiego	1	
49.	dom mieszkalny	Sikorskiego	2	
50.	willa	Sikorskiego	3	
51.	mur ogrodzenia z kratą	Sikorskiego	3	
52.	dom mieszkalny	Sikorskiego	4	
53.	willa	Sikorskiego	5	
54.	mur ogrodzenia z kratą	Sikorskiego	5	
55.	dom mieszkalny	Sikorskiego	6	
56.	dom mieszkalny	Sikorskiego	7	
57.	dom mieszkalny	Sikorskiego	11	
58.	dom mieszkalny	Sikorskiego	13	
59.	oficyna mieszkalna	Poznańska	1	
60.	mur ogrodzenia z kratą	Sikorskiego	13	
61.	dom mieszkalny	Sikorskiego	15	
62.	dom mieszkalny	Sikorskiego	17	
63.	dom mieszkalny	Sikorskiego	19	
64.	dom mieszkalny	Sikorskiego	21	

65.	dom mieszkalny	Sikorskiego	23	
66.	dom mieszkalny	Słowackiego	1	
67.	dom mieszkalny	Spacerowa	2	
68.	dom mieszkalny	Spacerowa	4	
69.	willa	Tołstoja	1	
70.	dom mieszkalny	Tołstoja	3	
71.	dom mieszkalny	Tołstoja	5	
72.	dom mieszkalny	Tołstoja	6	
73.	dom mieszkalny	Tołstoja	14	
74.	dom mieszkalny	Tołstoja	17	
75.	dom mieszkalny	Wałowa	2	
76.	dom mieszkalny	Wałowa	4	
77.	zespół dworca kolejowego Świdnica- miasto	pl. Grunwaldzki		
78.	wiata peronowa I w zespole dworca miasto	pl. Grunwaldzki		
79.	wiata peronowa II w zespole dworca miasto	pl. Grunwaldzki		
80.	rozdzielnia kolejowa II w zespole dworca	Komunardów		
81.	Budynek kolejowy, ob. PSK	Kolejowa		
82.	dworzec autobusowy	Kolejowa	2	
83.	transformator (trafostacja)	Wałbrzyska róg Kolejowej	bez numeru	
84.	budynek fabryczny, ob. Spółdzielnia Pracy	Ofiar Oświęcimskich	6,8	
85.	budynek przemysłowy	Sikorskiego	9	
86.	budynek administracyjno - gosp., ob. Okręgowa Spółdzielnia Mlecz. obecnie budynek usługowy	Spacerowa	13	
87.	budynek główny maskujący w zespole stacji wzmacniakowej	Tołstoja	8,10	A/5838/1-2 z dnia 26.07.2012r.
88.	schron w zespole stacji wzmacniakowej	Tołstoja	8,10	A/5838/1-2 z dnia 26.07.2012r.

5. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) ochronę z mocy prawa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku rozbudowy, przebudowy, ustala się:
  - a) nawiązanie do historycznego charakteru zabudowy w zakresie formy i detalu architektonicznego,
  - b) przywrócenie, odtworzenie historycznej zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwi,
  - c) zachowanie historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.,
  - d) zachowanie jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
  - e) zakaz nadbudowy,
  - f) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
  - g) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
  - h) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia,
  - i) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji i dachów,

j) dopuszczenie współczesnej formy architektonicznej, nie przesłaniającej głównej bryły budynku, np. szklanych fasad strukturalnych, zadaszeń.

6. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków niewpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów obowiązuje:
  - a) nakaz nawiązania do pierwotnego kształtu i charakteru zabudowy w zakresie formy, detalu architektonicznego i kształtu dachu,
  - b) nakaz odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego,
  - c) nakaz zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.,
  - d) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
  - e) zakaz nadbudowy,
  - f) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
  - g) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
  - h) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia,
  - i) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji i dachów,
  - j) dopuszczenie współczesnej formy architektonicznej, nieprzesłaniającej głównej bryły budynku, np. szklanych fasad strukturalnych, zadaszeń.

7. Ustala się granicę obszaru ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, wyznaczoną na rysunku planu. W wyznaczonym obszarze wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla Parku Młodzieżowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.ZP**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem odbudowy udokumentowanych obiektów historycznych oraz budowy obiektów małej architektury służących funkcjonowaniu parku;
- 2) nakaz utrzymania lub przywrócenia głównych osi kompozycyjnych założeń parkowych;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ujętymi w ust. 2, 3 i 7.

9. Dla Parku imienia Generała Władysława Sikorskiego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków niewpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.ZP**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem odbudowy udokumentowanych obiektów historycznych oraz budowy obiektów małej architektury służących funkcjonowaniu parku;
- 2) nakaz utrzymania lub przywrócenia głównych osi kompozycyjnych założeń parkowych;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ujętymi w ust. 2, 3 i 7.

10. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 18. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny:

- 1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z, KD-L i KD-D**;
- 2) tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Kpj;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie parterowej zabudowy usługowej o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: **KD-Z, KD-L, KD-D, KDW** z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie parterowej zabudowy usługowej, na terenie oznaczonym symbolem **3.ZP** zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 1, 11;
- 3) dopuszczenie odbudowy udokumentowanych obiektów historycznych oraz budowy obiektów małej architektury służących funkcjonowaniu parku na terenach oznaczonych symbolami **2.ZP i 4.ZP**;
- 4) dopuszczenie realizacji elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych;
- 5) dopuszczenie realizacji nośników reklamowych i nośników informacji wizualnej na warunkach określonych w rozdziale 2 w § 9 ust. 8, 9, 10;
- 6) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w rozdziale 9;
- 7) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 8) nakaz realizacji nowej zieleni, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenów dróg zgodnie z zasadami określonymi w § 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu warunków określonych w § 9 ust. 7 i ustaleń szczegółowych rozdziału 11.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zostały ustalone na rysunku planu poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających dla przeznaczeń wymienionych w ust.1, w granicach, których przestrzeń publiczna będzie kształtowana zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2 i 11.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§ 19.** 1. Na rysunku planu określa się granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy podlegającej ochronie na postawie przepisów prawa wodnego.

2. W granicach ww. strefy stosuje się nakazy i zakazy zgodnie rozporządzeniem nr 7/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 10 listopada 2009r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej

w Świdnicy, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 20.** W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 21.** W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 22.** 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;

- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
  - 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 23. 1 Ustala się ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) terenów w granicach pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych przy ul. Bokserskiej;
- 2) terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.

2. Rodzaj i zakres ograniczeń, w tym zakaz zabudowy dla ww. obszarów wynika z przepisów odrębnych.

§ 24. Na terenach w sąsiedztwie linii kolejowych, w odległości do 10 m od granic działki i 20 m od osi skrajnego toru ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 25. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem;
- 4) dopuszcza się budowę nowych sieci i przyłączy;
- 5) ustala się rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wymianę i remonty istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) obowiązek instalowania hydrantów nadziemnych na sieci wodociągowej o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250, wg przepisów odrębnych.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca, poprzez urządzenia umożliwiające ich podczyszczenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

2) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących sieci;

2) ustala się prowadzenie przebudowywanych i nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;

3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się:

1) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;

2) dopuszcza się stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;

3) zakaz lokalizacji paneli na dachach obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

1) utrzymanie stanu istniejącego i możliwość rozbudowy systemu telekomunikacyjnego;

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji i urządzeń nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w miejscach niewidocznych od przestrzeni publicznych;

4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach budowlanych i obiektach, na których w dniu wejścia w życie planu urządzenia takie się już znajdowały;

5) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji**

§ 26. 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi:

1) zbiorcze: **1.KD-Z, 2.KD-Z**;

2) lokalne: **1 ÷ 7.KD-L**;

3) dojazdowe: **1 ÷ 13.KD-D**.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) jezdnia;



2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

5. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) pasy zieleni;
- 5) uzbrojenie techniczne.

6. Ustala się szerokość dróg zbiorczych istniejących od 10 m do 45 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

7. Ustala się szerokość dróg lokalnych istniejących od 10 m do 32 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

8. Ustala się szerokość dróg dojazdowych:

- 1) istniejących od 6 m do 28 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nowo projektowanych od 10m do 28m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 27. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW**, **2.KDW** i **3.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

2. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych:

- 1) **1.KDW** – od 19 m do 27 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) **2.KDW** – 8 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) **3.KDW** – 4 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) nowych dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki - 10 m.

3. Wyznaczenie drogi wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 28. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą ciągi pieszo – jezdne: **1.Kpj** ÷ **10.Kpj**.

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych:

- 1) istniejących - od 3 m do 10 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nowych – 6 m w granicach wydzielonej działki.

§ 29. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 4, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia: **tabela nr 4 – miejsca parkingowe:**

Lp	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	1,5 mp/1 mieszkanie
3.	biura i administracja	1mp/50m <sup>2</sup> pow. użytkowej
4.	hotele	1mp/2-4 miejsc noclegowych

5.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej
6.	produkcyjna	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1mp/ 4 osoby zatrudnione
7.	pozostała usługowa	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) dla istniejącej zabudowy ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4 z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych;
- 3) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;
- 4) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się, jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenów określonych w pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 4 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
  - 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
  - 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe, mechanicznych parkingów wielopoziomowych;
- 8) dopuszcza się budowę samodzielnych, nadziemnych, wielopoziomowych parkingów na terenach oznaczonych symbolami **1.U, 1.MWU, 10.MWU, 1.UP, 1.KSU, 3.KS, 4.KS**;
- 9) dopuszcza się realizację podziemnych wolnostojących garaży i parkingów;
- 10) zakazuje się budowy parterowych pojedynczych garaży lub zespołu garaży na terenach oznaczonych symbolami: **MW, MWU, MU, KSU, U**, o ile z przepisów rozdziału 11 nie wynika inaczej.

### **DZIAŁ III.**

#### ***Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu***

##### **Rozdział 11.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
  - 2) geometria dachu: dach wielospadowy, dach płaski;

- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu mansardowego: od 15° do 55°;
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu wielospadowego: do 30°;
- 5) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
- 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22 m;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) maksymalna wysokość [m] - 8,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m,
  - d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających teren **2.MW**;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: ustalenia zgodne ust. 5 i z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 3.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków zlokalizowanych na terenie **3.MW**;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m;
  - 5) nakaz stosowania pełnych wypełnień balustrad balkonów i lodżii od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: ustalenia zgodne ust. 5 i z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.MW** :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Maksymalny wskaźnik zabudowy dla istniejącej zabudowy usługowej: 1.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla istniejącej zabudowy usługowej: 2.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
7. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków zlokalizowanych na terenie **4.MW**;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m;
  - 5) nakaz stosowania pełnych wypełnień balustrad balkonów i lodżii od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
8. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia zgodne ust. 7 i z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
  - 2) dla zabudowy usługowej:
    - a) maksymalna wysokość [m] - 8,
    - b) geometria dachu: dach płaski,
    - c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 7,5 m,
    - d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
9. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy;
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 40°;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku: równoległy, prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwu lub wielospadowego: do 30°;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku: równoległy, prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **6.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - 2) w przypadku wymiany zabudowy mieszkaniowej nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 4;
  - 2) dla budynków gospodarczych obowiązują odpowiednie ustalenia zgodne z ustaleniami § 9 ust.5.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.
8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 7.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) w przypadku wymiany zabudowy nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;

2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 8.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) w przypadku wymiany zabudowy nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **9.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.8.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku: równoległy i prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia zgodne ust. 5 i z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla zabudowy usługowej:

a) maksymalna wysokość [m] - 8,

b) geometria dachu: dach płaski,

c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 6 m,

d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

3) dla budynków gospodarczych obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **10.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków zlokalizowanych na terenie **10.MW**;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m;

5) nakaz stosowania pełnych wypełnień balustrad balkonów i lodżii od strony dróg publicznych i wewnętrznych;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia zgodne ust. 5 i z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **11.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 30°;

4) układ ścian zewnętrznych budynku: równoległy i prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,

b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,

c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2,

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **12.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;



- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 30°;
- 4) układ ścian zewnętrznych budynku: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 41m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
  - b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,
  - c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2,
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) maksymalna wysokość [m] - 8,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 6 m,
  - d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i XXw. wraz z zabudową pofabryczną - znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 13.MW, 14.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 30;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie 13.MW i 14.MW;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40m;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: obowiązują ustalenia zgodne z ust.5 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 15.MW :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy i prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **15.MW**;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,

b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,

c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla zabudowy usługowej:

a) maksymalna wysokość [m] - 8,

b) geometria dachu: dach płaski z attyką,

c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 6 m,

d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **16.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **16.MW**;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
- b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,
- c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla zabudowy usługowej:

- a) maksymalna wysokość [m] - 8,
- b) geometria dachu: dach płaski z attyką,
- c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 6 m,
- d) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5. Dopuszcza się dobudowę budynku garażu lub budynku gospodarczego do istniejących zabudowań gospodarczo – garażowych na dz. nr 955 Obr. 5. Dopuszcza się wyższą wysokość niż 5 m, dobudowanego i odbudowywanych budynków garażowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć wysokości przyległego budynku gospodarczego lub garażowego.

7. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **17.MW** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **17.MW**;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30m;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
- b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,
- c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego – historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci: do 45°;

4) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **1.MN**;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 12 m;

6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,

b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,

c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;

- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **2.MN**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22 m;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: obowiązują ustalenia zgodne z ust.5 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3.MN** :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach płaski, dach dwu lub wielospadowy;
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 30° - 40°;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **3.MN**;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 14m;
  - 6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
  - b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,
  - c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **4.MN**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 14 m;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8,
  - c) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach wielospadowy,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachu wielospadowego: 30° - 40°,
  - e) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **4.MN**,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m,
  - g) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **5.MN**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 14m;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8,
  - b) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach mansardowy,
  - c) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **5.MN**,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m,
  - e) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **6.MN** :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką ;
- 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **6.MN**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 12 m;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: obowiązują ustalenia zgodne z ust.5 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **7.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **7.MN**;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m;
  - 5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10,
    - b) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy,
    - c) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **7.MN**,
    - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 18 m,
    - e) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
  - 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **8.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]:10;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 40°;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **8.MN**;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 12 m;
  - 6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.



6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4,
- b) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust.5,
- c) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN:**

- 1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
- 2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
- 3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
- 4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 40°;

4) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na poszczególnych terenach;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową;

6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,

b) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy,

c) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na poszczególnych terenach,

d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową,

e) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **14.MN** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

## 5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 40°;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 14 m;
- 5) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **14.MN**;
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: obowiązują ustalenia zgodne z ust.5 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

## 7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

## 10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.M** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,20.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

## 5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) w przypadku wymiany zabudowy mieszkaniowej nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.

## 6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

## 7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2.M :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
  - 4) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: obowiązują ustalenia zgodne z ust.5 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1.MWU :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,2.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 1,5.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 1,2.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 15.
8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.
9. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian budynków: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania nowej zabudowy usługowej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) dopuszcza się maksymalną wysokość dominanty dla usługi kultu religijnego - 17 m;
- 3) geometria dachu – dach płaski z attyką, z dopuszczeniem dla zabudowy usługowej kultu religijnego dachu dwu lub wielospadowego;
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwu lub wielospadowego: do 50°;
- 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 60 m;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

12. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy: obowiązują ustalenia zgodne z ust.10 i odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

13. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

14. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

15. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 59.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.MWU, 3.MWU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,6.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 1,6.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 1,2.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.
8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania zabudowy nowej mieszkaniowej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynków: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania zabudowy usługowej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

12. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust. 9 i 10;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

13. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

14. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

15. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

16. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 60.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.MWU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,2.
4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy [%]: 30.
6. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) w przypadku wymiany zabudowy znajdującej się w gminnej ewidencji zabytków, nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.

7. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

8. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

9. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

11. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 61.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5.MWU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,6.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 5.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 5.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 20.
8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.
9. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 25m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
  - 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
  - 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
  - 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
11. Dopuszcza się lokalizację ogrodzenia stalowego kutego, w kolorze czarnym, szarym lub grafitowym, od strony ul. Wałowej.
12. Dopuszcza się nasadzenia w formie żywopłotów do wysokości 80 cm, mających charakter niskich ogrodzeń.
13. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.
14. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.
15. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 8.
16. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 6.MWU :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynków: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) nakaz traktowania elewacji budynku od strony ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, jako elewacji eksponowanych;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 7.MWU :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25
5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 15.
6. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy usługowej.

7. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 20m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
- 5) nakaz traktowania elewacji budynków zlokalizowanych wzdłuż ulic publicznych, jako eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

8. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

9. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg publicznych.

10. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

11. Teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej Twierdzy Fryderycjańskiej, dla której obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 4.

12. Część terenu znajduje się w obszarze pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego – Reduta Jawornicka (20).

13. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### § 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 8.MWU :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,70.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,5.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,4.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 5.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 5.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 20.
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.
8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 20m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
- 5) nakaz traktowania elewacji budynków zlokalizowanych wzdłuż ulic publicznych, jako eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) zakaz nadbudowy budynków zlokalizowanych wzdłuż ulicy Komunardów i wyższych niż 15 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków [m]: 14;
- 3) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach wielospadowy;
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 40°;
- 5) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 6) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;



7) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

12. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

13. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

14. Część terenu znajduje się w obszarach pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego - Fort Ogrodowy (22) i Reduta Jawornicka (20).

15. Teren znajduje się w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 2 §12.

16. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 9.MWU :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,2.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,4.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 5,0.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 3,0.

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.

8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ głównych ścian budynków: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową;

5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynków, jako eksponowanych;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;

2) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków [m]: 14;

3) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dach dwu lub wielospadowy: do 55°;

5) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

12. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

13. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

14. Część terenu znajduje się w obszarach pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego i Reduta Jawornicka (20).

15. Teren znajduje się w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 2 §12.

16. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### § 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **10.MWU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,4.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 5,0.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 3,0.

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.

8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ głównych ścian budynków: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową;

5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynków, jako eksponowanych;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;

2) zakaz nadbudowy, budynków zlokalizowanych przy ul. Kolejowej 1, 1a i 2;

3) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków [m]: 14;

4) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;

5) kąt nachylenia głównych połączy dachu: do 55°;

6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

12. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

13. Część terenu znajduje się w obszarach pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego - Fort Ogrodowy (22).

14. Teren znajduje się w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 2 §12.

15. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### § 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 11.MWU :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,2.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,4.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 5,0.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 3,0.

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.

8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 18;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ głównych ścian budynków: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową;

5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynków, jako eksponowanych;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;

2) zakaz nadbudowy budynków zlokalizowanych przy ul. Kolejowej 4 i 5;

3) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków [m]: 14;

4) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy, dach mansardowy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu dach dwu lub wielospadowy: do 55°;

6) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

12. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

13. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

14. Część terenu znajduje się w obszarach pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego - Fort Ogrodowy (22).

15. Teren znajduje się w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 2 §12.

16. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 12.MWU :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu: dach płaski z attyką;

3) układ głównych ścian zewnętrznych budynku równoległy i prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22m,

z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;

2) dla pozostałej zabudowy obowiązują ustalenia zgodne z ust. 5;

3) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5. Dopuszcza się dobudowę garaży do istniejącej w terenie zabudowy garażowej;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 13.MWU.**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 0,35.

2. Maksymalny wskaźnik zabudowy usługowej: 0,50,.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2.

5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:25.

6. Zabudowa mieszkaniowa może zostać zrealizowana jako nowy budynek. Nie dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących zabudowań pod funkcję mieszkaniową.

7. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej [m]: 14 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej [m]: 6 m;

3) geometria dachu: dach płaski z attyką;

- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 56 m;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

8. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

9. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony przestrzeni publicznych.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 70.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.MU, 2.MU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,3.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 1,5.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 1,5.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.
8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ głównych ścian zewnętrznych budynku równoległy i prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy lub wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **1.MU**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.9;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

12. Teren znajduje się w granicach obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń.

13. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 71.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.MNU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,3.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,2.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 1,0.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 1,0.

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.

8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) dachy płaskie z attyką;

3) układ ścian zewnętrznych budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków na terenie **1.MNU**;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;

5) nakaz traktowania elewacji budynku od strony dróg publicznych, jako elewacji eksponowanych;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) dachy płaskie z attyką, dach dwu lub wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwu lub wielospadowego: do 30°;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

12. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

13. Teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla której obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 4.

14. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 72.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.MNU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,1.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,1.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej: 0,8.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej: 0,8.

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej [%]: 25.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 10.

8. Powyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 15 m;

3) geometria dachu: dach płaski z attyką;

- 4) kąt nachylenia głównych połączy dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 40°;
- 5) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian istniejących budynków zlokalizowanych na terenie **2.MNU, 9.MWU**;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

10. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.9;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

11. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

12. Teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla której obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 4.

13. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

14. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 73.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynku wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

7. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 8.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 74.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 3) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.

8. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla której obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 3.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
  - 3) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy;
  - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 40°;
  - 5) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy istniejącego budynku na terenie oznaczonym symbolem 3.U;
  - 6) nakaz traktowania elewacji budynku od strony ul. Słowackiego, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 4.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:



- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) w przypadku wymiany zabudowy nakaz odtworzenia zewnętrznej bryły budynku, w zakresie wysokości, gabarytów i kształtu dachu.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 5.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) układ ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 5.U;
  - 5) nakaz traktowania elewacji budynku od strony dróg publicznych, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną – znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 6.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
  2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
  3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
  4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40.
  5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
    - 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy;
    - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego lub wielospadowego: 35° - 45°;
    - 4) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **6.U**;
    - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
    - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
    - 1) dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia rozdziału 4;
    - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  7. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.
  8. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.
  9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.
- § 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **7.U** :**
1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,20.
  2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
  3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
  4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
  5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
    - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
    - 3) układ ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **7.U**;
    - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej –85 m;
    - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
    - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
    - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.
- § 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **8.U** :**
1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejących budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **8.U**;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
  - 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 81.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **9.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 3) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;
  - 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 82.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **10.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,70.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:1.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ głównych ścian budynku: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem **10.U**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 12 m;
- 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 83.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **11.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **11.U**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 38 m;
- 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 9 ust.5;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 84.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **12.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką obwodową;
  - 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
  - 4) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 13.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległe lub prostopadłe do budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 13.U;
  - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
  - 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 14.U :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy,
- 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **14.U**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m;
- 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 87.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **15.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:5.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m;
- 5) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynków, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 88.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **16.U**:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy: zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
- 3) geometria dachu: dach płaski z attyką, dach dwu lub wielospadowy;
- 4) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz

z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Teren znajduje się w gminnej ewidencji zabytków wpisanym do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4

11. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 89.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **17.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy: zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
6. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5;
  - 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 4) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony przestrzeni publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

9. Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Teren znajduje się w gminnej ewidencji zabytków wpisanym do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

11. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 90.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **18.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **18.U**;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m;
- 5) nakaz traktowania elewacji budynku od strony dróg publicznych, jako elewacji eksponowanych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 91.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **19.U** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy: zakaz lokalizacji nowej zabudowy
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;
- 3) geometria dachu: dach płaski z attyką;
- 4) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 92.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.UP** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
  2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
  3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2.
  4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
  5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 2) geometria dachu: dach płaski z attyką;
  - 3) układ ścian budynku: wzajemnie równoległy lub prostopadły do budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **1.UP**;



4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w kształcie litery L;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4;

2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

3) geometria dachu: dach płaski, dach dwu lub wielospadowy;

4) kąt nachylenia połaci dachu dwu lub wielospadowego: do 45°;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony ulic publicznych.

8. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Teren znajduje się w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 2 §12.

11. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 93.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.KSU** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu: dach płaski;

3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;

4) maksymalna wysokość pylonów reklamowych: 14 m;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4

2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

3) geometria dachu: dach płaski, dach dwu lub wielospadowy;

4) kąt nachylenia połaci dachu dwu lub wielospadowego: do 50°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;

6) maksymalna wysokość pylonów reklamowych: 14 m;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1.KSg :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 1,0.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku w rzucie poziomym – 3,5 x 7[m];
  - 4) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze;
  - 5) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu;
  - 6) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) nakaz uporządkowania zabudowy garażowej w zakresie detalu i wykończenia:
    - a) dachy płaskie,
    - b) wysokość zabudowy – 3m,
    - c) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze,
    - d) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu,
    - e) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2.KSg :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 1,0.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku w rzucie poziomym – 3,5 x 7[m];

- 4) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze;
- 5) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu;
- 6) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) nakaz uporządkowania zabudowy garażowej w zakresie detalu i wykończenia:
  - a) dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy – 3 m,
  - c) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze,
  - d) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu,
  - e) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 96.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3.KSg** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 1,0.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku w rzucie poziomym – 3,5 x 7[m];
  - 4) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze;
  - 5) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu;
  - 6) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) nakaz uporządkowania zabudowy garażowej w zakresie detalu i wykończenia:
  - a) dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy – 3m,
  - c) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze,
  - d) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu,
  - e) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 97.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4.KSg** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 1,0.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3;
- 2) geometria dachu: dach płaski;
- 3) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku w rzucie poziomym – 3,5 x 7[m];
- 4) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze;
- 5) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu;
- 6) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) nakaz uporządkowania zabudowy garażowej w zakresie detalu i wykończenia:
  - a) dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy – 3 m,
  - c) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze,
  - d) tynki gładkie w kolorach pastelowych, w jednym kolorze dla całego zespołu,
  - e) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm.

8. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 98.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1.KS, 2.KS, 5.KS, 6.KS** :

1. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 99.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3.KS, 4.KS** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy dla garażu wielopoziomowego: 0,70.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla parkingu napowierzchniowego: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
  - 2) geometria dachu: dach płaski;
  - 3) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji - 45[m];

- 4) zakaz budowy garaży parterowych;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
    - 1) nakaz uporządkowania zabudowy garażowej w zakresie detalu i wykończenia:
      - a) dachy płaskie,
      - b) wysokość zabudowy – 3 m,
      - c) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym stonowanym kolorze,
      - d) tynki gładkie w kolorach pastelowych,
      - e) zakaz budowy garaży kontenerowych, blaszanych;

- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony ulic publicznych.

8. Zakaz lokalizacji parterowych garaży i parterowych zespołów garażowych.

9. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

11. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 8.

12. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 100.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.KK**: zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenu znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

3. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

**§ 101.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.ZP, 5.ZP, 6.ZP** :

1. Zakaz zabudowy.

2. Dla terenu **6.ZP** dopuszcza się budowę ogrodzenia od strony dróg publicznych, na zasadach określonych w § 9 ust.7.

3. Teren **6.ZP** znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

4. Teren **6.ZP** znajduje w strefie obserwacji archeologicznej Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4

**§ 102.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2.ZP** :

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,01.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:90.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy związanej z funkcją przynależną parku:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5;
- 2) geometria dachu: dach płaski, zakończony attyką obwodową;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Nakaz odtwarzania historycznych ciągów pieszych, jako ścieżek szutrowych.

7. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Teren znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Część terenu znajduje się w obszarze dzieła obwodu zewnętrznego i dzieł wysuniętych Twierdzy Fryderycjańskiej - Flesza Jawornicka (43).

11. Część terenu znajduje się w obszarze pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego - Hangar Jawornicki (44).

12. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 3.ZP :**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,05.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:90.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;
- 2) geometria dachu: dach płaski;
- 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 6 [m];
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
- 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.

8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **§ 104. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 4.ZP**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,01.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:90.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy związanej z funkcją przynależną parku:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;

- 2) geometria dachu: dach płaski, zakończony atyką obwodową;
- 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 6 [m];
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Nakaz odtwarzania historycznych ciągów pieszych, jako ścieżek szutrowych.

7. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Teren znajduje się w gminnej ewidencji zabytków wpisanym do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

10. Część terenu znajduje się w obszarze dzieła obwodu zewnętrznego i dzieł wysuniętych Twierdzy Fryderycjańskiej - Flesza Ceglana (45).

11. Część terenu znajduje się w obszarze pozostałych dzieł obwodu zewnętrznego - Reduta Jawornicka (20).

12. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### § 105. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1.ZD, 2.ZD**:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,1.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]:90.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;
  - 2) geometria dachu: dach płaski, dach dwuspadowy;
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego: od 20° do 35
  - 4) zakaz budowy obiektów kontenerowych, blaszanych;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zgodne z ust.5;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

7. Część terenu oznaczonego symbolem **2.ZD** znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

8. Część terenu oznaczonego symbolem **2.ZD** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### § 106. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu **1.E, 2.E, 3.E, 4.E, 5.E** :

1. Zabudowa w oparciu o przepisy odrębne.
2. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy na terenie **5.E** : dla obiektów znajdujących się

w gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania ustaleń rozdziału 4

3. Tereny oznaczone symbolami **3.E**, **4.E**, **5.E** znajdują się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

4. Część terenu oznaczonego symbolem **3.E** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

5. Tereny oznaczone symbolami: **4.E** i **5.E** znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

6. Tereny oznaczone symbolami **4.E** i **5.E** znajdują się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **§ 107. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu 1.G.**

1. Zabudowa w oparciu o przepisy odrębne.

2. Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

3. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

4. Teren znajduje się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4

5. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **§ 108. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-L ÷ 7.KD-L:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych tworzących całość techniczną.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.KD-L** (ul. Kanonierska) ustala się zakaz powiązania z drogą krajową nr 35 (ul. Esperantystów).

3. Na styku terenu **6.KD-L** z ul. Esperantystów ustala się nakaz realizacji placu do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny oznaczone symbolami: **1.KD-Z**, **4.KD-L**, **5.KD-L**, **6.KD-L** znajdują się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

5. Część terenów oznaczonych symbolami: **2.KD-Z**, **2.KD-L**, **3.KD-L** znajdują się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału.

6. Teren oznaczony symbolem **3.KD-L** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

7. Część terenów oznaczonych symbolami **1.KD-Z**, **2.KD-Z**, **1.KD-L**, **2.KD-L**, **4.KD-L**, **5.KD-L** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.



8. Część terenów oznaczonych symbolami **1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-L, 2.KD-L** znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 8.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II

**§ 109. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KD-D÷ 13.KD-D:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych tworzących całość techniczną.

2. Teren oznaczony symbolem **12.KD-D** znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX

i początku XXw. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

3. Część terenów oznaczonych symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 6.KD-D** znajduje się

w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

4. Teren oznaczony symbolem **12.KD-D** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

5. Część terenów oznaczonych symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

6. Część terenów oznaczonych symbolami: **12.KD-D i 13.KD-D** znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 8.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 110. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1.KDW:**

1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;
- 2) geometria dachu: dach płaski;
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 111. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 2.KDW, 3.KDW: tereny znajdują się**

w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 112. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1.Kpj÷ 10.Kpj:**

1. Część terenów oznaczonych symbolami: **1.Kpj, 3.Kpj, 9.Kpj** znajduje się w granicach obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początku XX w. wraz z zabudową pofabryczną - znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w strefie obserwacji archeologicznej W Twierdzy Fryderycjańskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 4.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 113. W przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy. Zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów. Odtworzenie zabudowy nie dotyczy powtórzenia bryły budynku, a wyłącznie powierzchni zabudowy.

§ 114. W przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy.

§ 115. W przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 116. W przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

§ 117. W przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

§ 118. W granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 11.

§ 119. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dla poszczególnych terenów należy przyjąć zgodnie z wymiarami na rysunku planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12.**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych**

§ 120. Powierzchnia nowej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) 550 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MW, MWU, MU**;
- 2) 400 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MU**;
- 3) 200 m<sup>2</sup> - dla zabudowy szeregowej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MU**;
- 4) 100 m<sup>2</sup> - dla zabudowy szeregowej usługowej na terenach oznaczonych symbolami: **MWU, MNU, MU, U**;
- 5) 250 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **MWU, MNU, MU, U, UP**;
- 6) 500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy produkcyjnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: **UP**.

## **Rozdział 13.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 121. Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie:

- 1) dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy;
- 2) organizowania imprez masowych w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolami: **2.ZP, 4.ZP**.

## **DZIAŁ IV.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 122. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 123. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

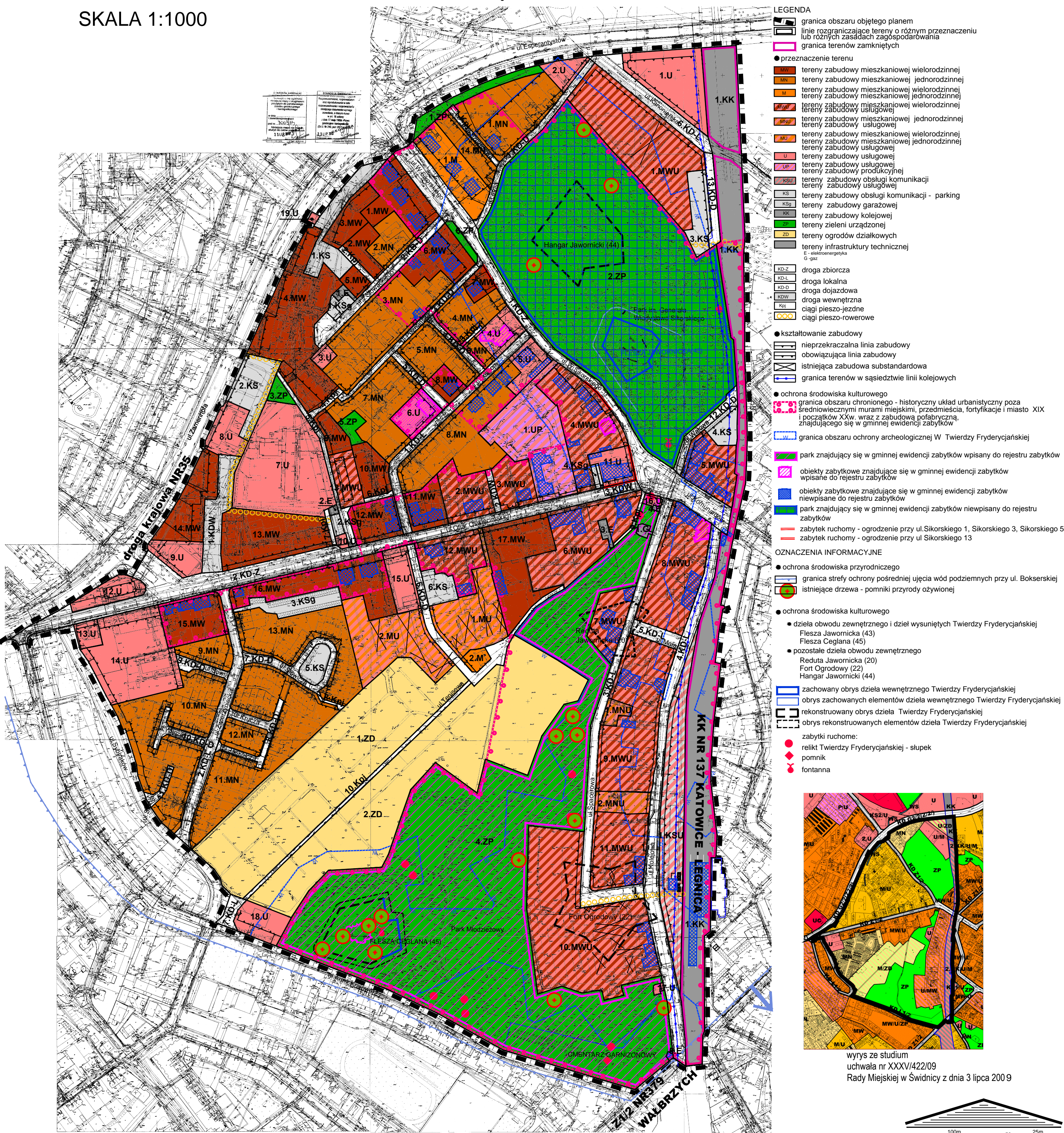
§ 124. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Dzięcielski*

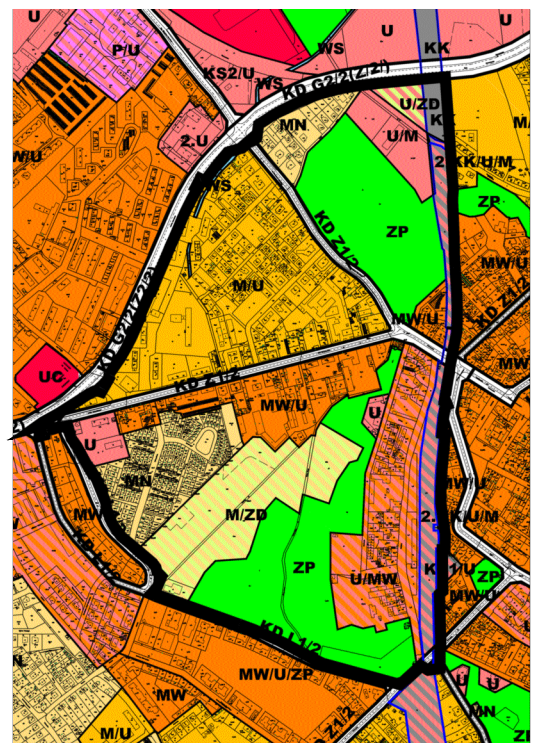


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL. OFIAR OŚWIĘCIMSKICH SKALA 1:1000

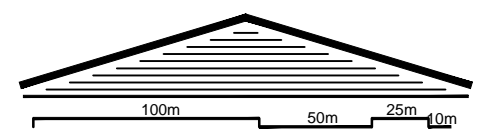
załącznik nr 1 do uchwały Nr VIII/56/15  
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2015.



- LEGENDA**
- granicza obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - granicza terenów zamkniętych
  - przeznaczenie terenu
    - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - tereny zabudowy usługowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
    - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - tereny zabudowy usługowej
    - tereny zabudowy usługowej
    - tereny zabudowy produkcyjnej
    - tereny zabudowy obsługi komunikacji
    - tereny zabudowy usługowej
    - tereny zabudowy obsługi komunikacji - parking
    - tereny zabudowy garażowej
    - tereny zabudowy kolejowej
    - tereny zieleni urządzonej
    - tereny ogrodów działkowych
    - tereny infrastruktury technicznej
      - E - elektroenergetyka
      - G - gaz
  - droga
    - KD-Z - droga zbiorcza
    - KD-L - droga lokalna
    - KD-D - droga dojazdowa
    - KD-W - droga wewnętrzna
    - Kp - ciągi pieszo-jezdne
    - KpR - ciągi pieszo-rowerowe
  - kształtowanie zabudowy
    - nieprzekraczalna linia zabudowy
    - obowiązująca linia zabudowy
    - istniejąca zabudowa standardowa
    - granicza terenów w sąsiedztwie linii kolejowych
  - ochrona środowiska kulturowego
    - granicza obszaru chronionego - historyczny układ urbanistyczny poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto XIX i początków XXw. wraz z zabudową pofabryczną, znajdującą się w gminnej ewidencji zabytków
    - granicza obszaru ochrony archeologicznej w Twierdzy Fryderycjańskiej
    - park znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków wpisany do rejestru zabytków
    - obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane do rejestru zabytków
    - obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków niewpisane do rejestru zabytków
    - park znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków niewpisany do rejestru zabytków
    - zabytek ruchomy - ogrodzenie przy ul. Sikorskiego 1, Sikorskiego 3, Sikorskiego 5
    - zabytek ruchomy - ogrodzenie przy ul. Sikorskiego 13
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ochrona środowiska przyrodniczego
    - granicza strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Bokserskiej
    - istniejące drzewa - pomniki przyrody ożywionej
  - ochrona środowiska kulturowego
    - dziela obwodu zewnętrznego i dziel wysuniętych Twierdzy Fryderycjańskiej
      - Flesza Jawornicka (43)
      - Flesza Ceglana (45)
    - pozostałe dziela obwodu zewnętrznego
      - Reduta Jawornicka (20)
      - Fort Ogrodowy (22)
      - Hangar Jawornicki (44)
    - zachowany obrys dziela wewnętrznego Twierdzy Fryderycjańskiej
    - obrys zachowanych elementów dziela wewnętrznego Twierdzy Fryderycjańskiej
    - rekonstruowany obrys dziela Twierdzy Fryderycjańskiej
    - obrys rekonstruowanych elementów dziela Twierdzy Fryderycjańskiej
    - zabytki ruchome:
      - relikwety Twierdzy Fryderycjańskiej - słupek
      - pomnik
      - fontanna



wrys ze studium  
uchwała nr XXXVI/422/09  
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/56/15  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 29 maja 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199) Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich, postanowiła:

1. Nie uwzględnić części uwagi wniesionej przez Jana i Urszulę Walusiak, pismem z dnia 05.02.2015r., dotyczącej dopuszczenia zabudowy magazynowo – produkcyjnej na działce nr 1059 obr. 5 – teren oznaczony symbolem 9. MWU.

**Uzasadnienie:**

*ww. część uwagi nieuwzględniona, ponieważ dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Kolejową a ul. Spacerową, plan zakłada docelowo główną funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz stopniowe wycofywanie funkcji uciążliwych. Rozwijanie działalności produkcyjno - wytwórczej, budowa baz, składów, magazynów jest bardzo uciążliwa i stwarzająca konflikty w obszarze, w którym zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan nie zakazuje funkcjonowania istniejącego przeznaczenia w terenie 2.MNU.*

2. Nie uwzględnić części uwagi wniesionej przez Jadwigę Wylegałę, pismem z dnia 12.02.2015r., dotyczącej dopuszczenia zabudowy magazynowo – produkcyjnej na działce nr 1059 obr. 5 – teren oznaczony symbolem 9. MWU.

**Uzasadnienie:**

*ww. część uwagi nieuwzględniona, ponieważ dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Kolejową a ul. Spacerową, plan zakłada docelowo główną funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz stopniowe wycofywanie funkcji uciążliwych. Rozwijanie działalności produkcyjno - wytwórczej, budowa baz, składów jest bardzo uciążliwa i stwarzająca konflikty w obszarze, w którym zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na tym terenie wyklucza możliwość wprowadzenia funkcji produkcyjnej.*

3. Nie uwzględnić części uwagi wniesionej przez Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami, pismem z dnia 02.03.2015r., znak:NWr15.6144.2.2013.AB/17 UNP:2015-0116412, dotyczącej ustalenia dla działki nr 209 obr. 5, położonej na terenie oznaczonym symbolem 4.KSg, przeznaczenia podstawowego – tereny usług

**Uzasadnienie:**

*ww. część uwagi nieuwzględniona, ponieważ w planie teren ten jest zlokalizowany w obrębie terenu 4.KSg - zabudowy garażowej. Działka nie spełnia parametrów dla wyznaczenia zabudowy usługowej, jednocześnie jest wykluczona z zabudowy poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, porządkującej ustaloną historycznie przestrzeń w zakresie sytuowania budynków względem dróg publicznych.*

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
J. Dziecielski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/56/15  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 29 maja 2015 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199).

W związku z uchwaleniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Ofiar Oświęcimskich wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, budowa i rozbudowa dróg publicznych.

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Dzięcielski*