



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 maja 2015 r.

Poz. 1676

OBWIESZCZENIE NR 2.2015 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagielly oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r., o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. 2011 Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia, tekst jednolity miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagielly oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego, uchwalonego uchwałą Nr XVII/117/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2008 r., Nr 15, poz. 385 z dnia 28 lutego 2008 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą Nr XIX/129/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 19 stycznia 2008 r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchwale Nr XVII/117/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagielly oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego (Dz. U. Woj. Pom. z 2008 r., Nr 15, poz. 1314 z dnia 28 lutego 2008 r.);
- 2) uchwałą Nr XXVI/249/2012 r. Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 grudnia 2012 r., zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagielly oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego (Dz. U. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 1293 z dnia 6 marca 2013 r.).

2. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 1 do Obwieszczenia Nr 2.2015
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 25 marca 2015 r.

**UCHWAŁA NR XVII/117/2007
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
z dnia 20 grudnia 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego

**Rada Miejska
uchwała:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327), po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum uchwalonego uchwałą nr XLIII/341/2002 z dnia 27 kwietnia 2002 roku.

**Rada Miejska
uchwała:**

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego, wyznaczony rysunkiem planu stanowiącym jego integralną część oznaczoną jako załącznik nr 1.

2. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

3. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

4. Integralną częścią planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

5. (uchylony).

§ 2. Poza rysunkiem planu integralną, publikowaną częścią uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku użyteczności publicznej” - określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 1a) „całkowitej powierzchni usługowej” - należ przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń związanych z funkcją usługową, z wyłączeniem powierzchni związanej z komunikacją mierzona na poziomie posadzki po wewnętrznym obrysie ścian budynku z uwzględnieniem tynków i okładzin;
- 2) „dachu płaskim” – należ przez to rozumieć dach (stropodach), którego co najmniej 75 % powierzchni połąci ma spadek nie przekraczający 15 stopni;
- 3) „dachu wielospadowym” – należ przez to rozumieć dachy trójspadowe, czterospadowe, naczółkowe, mansardowe i namiotowe;
- 4) „dostępności komunikacyjnej” - należy przez to rozumieć dopuszczenie urządzenia zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub teren;
- 5) „harmonijnej pierzei” – należy przez to rozumieć dostosowane do siebie pod względem cech architektonicznych (gabarytu, układu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rodzaj dachu itp.) istniejące i projektowane obiekty budowlane, usytuowane w ciągu pierzei ulicy lub placu;
- 6) „kondygnacji” – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) „linii zabudowy – maksymalnej nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp;
- 8) „linii zabudowy – obowiązującej” - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być usytuowane podstawowe lico budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp;
- 8a) wysokości budynków do 2 kondygnacji - należy przez to rozumieć, iż budynki mogą posiadać maksymalnie 2 kondygnacje oraz wysokość do 9,0 m;
- 8b) wysokości budynków do 3 kondygnacji - należy przez to rozumieć, iż budynki mogą posiadać maksymalnie 3 kondygnacje oraz wysokość do 12,0 m;
- 8c) wysokości budynków do 4 kondygnacji - należy przez to rozumieć, iż budynki mogą posiadać maksymalnie 4 kondygnacje oraz wysokość do 15,0 m;
- 8d) wysokości budynków do 5 kondygnacji - należy przez to rozumieć, iż budynki mogą posiadać maksymalnie 5 kondygnacji oraz wysokość do 17,0 m;
- 9) „miejscu postojowym” – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zlokalizowane na parkingu otwartym lub w garażu jedno lub wielostanowiskowym, wbudowanym lub wolnostojącym;
- 10) „obiekcie tymczasowym” określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1623 z późn. zm). Nie dotyczy obiektów towarzyszących prowadzeniu inwestycji budowlanych;
- 11) „obszarze planu” – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 12) „ochronie konserwatorskiej” - rozumie się przez to wskazanie i określenie odpowiedniej formy ochrony dziedzictwa kulturowego, o której mowa w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 13) „odpadach komunalnych” - rozumie się przez to odpady stałe powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
- 14) „planie” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte zostały w niniejszej uchwale;

- 15) „powierzchni biologicznie czynnej” –określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) „powierzchni sprzedaży” – określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz.717 ze zm.);
- 17) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;
- 18) „poziomie terenu” – należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;
- 19) „przebudowie” - określonej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz.1623 t.j. z późn. zm.);
- 20) „przepisach odrębnych” - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w szczególności w zakresie prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomości, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 21) „przestrzeni publicznej” – należy przez to rozumieć tereny o ustalonych niniejszym planem funkcjach KD - dróg o różnych kategoriach technicznych); KR – placu rynku staromiejskiego, ZP – zieleni publicznej, oraz te elementy zagospodarowania innych terenów funkcjonalnych, które oddziałują na przestrzeń publiczną;
- 22) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów i minimum 60% powierzchni terenu;
- 23) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 24) „reklamie” - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 25) „terenie” - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz odpowiednie ustalenia regulacyjne i informacyjne zawarte w niniejszej uchwale;
- 25a) „tereny sąsiednie” - należy przez to rozumieć teren oddalony od działki, na której prowadzona jest inwestycja, o nie więcej niż 150 m;
- 26) „ustawie” - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 ze zm.);
- 27) „WKZ” – należy przez to rozumieć wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 28) „wysokości budynku (obiektu)” – określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 29) „zieleni niskiej” - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy o wysokości poniżej 3,0 m;
- 30) „zieleni wysokiej” – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju krzewy, drzewka ozdobne oraz drzewa o wysokości powyżej 3,0 m.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok.86 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje podstawowe terenów:

- 1) **MW** – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ML** – zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej;
- 4) **U** – usług;
- 5) **UH** – usług i handlu;
- 6) **UPu** – usług użyteczności publicznej;
- 7) **UK** – zabudowy sakralnej, kultu religijnego oraz ich obsługi;
- 8) **UTR** - zabudowy usług turystyki, rekreacji i wypoczynku zbiorowego;
- 9) **ZP** – zieleni urządzonej takiej jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje;
- 10) **ZC** – cmentarzy;
- 11) **WS** – wód powierzchniowych – rowy melioracyjne, retencyjne;
- 12) **E** – stacji transformatorowych;
- 13) **K** – przepompowni ścieków;
- 14) **WZ** – usług obsługi komunalnej – infrastruktury technicznej;
- 15) **KDG** – komunikacji - pas drogowy w klasie drogi głównej;
- 16) **KDZ** – komunikacji - pas drogowy w klasie drogi zbiorczej;
- 17) **KDL** – komunikacji - pas drogowy w klasie drogi lokalnej;
- 18) **KDD** – komunikacji - pas drogowy w klasie drogi dojazdowej;
- 19) **KDW** – komunikacji - pas drogowy w klasie drogi wewnętrznej;
- 20) **KR** - komunikacji i przestrzeni publicznej - plac rynku staromiejskiego;
- 21) **KPR** – komunikacji – pasy lokalizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 22) **KSk** – komunikacji – obszar lokalizacji skrzyżowań dróg i ulic;
- 23) **KWk** – komunikacji – obszar lokalizacji skrzyżowania w formie ronda;
- 24) **KG** – zabudowy garażowej;
- 25) **KP** – parkingów.

§ 5. Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu:

- 1) skala w jakiej wykonany został rysunek planu, określona w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granice opracowania planu;
- 3) granice jednostek urbanistycznych wraz z ich oznaczeniem literowym;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące jednostki urbanistyczne:
 - a) historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta,
 - b) historycznego zespołu budowlanego Zamku,
i strefy ochrony dziedzictwa archeologicznego obejmujące ww jednostki,
 - c) granice obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta i Zamku,
 - d) linia murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego,
 - e) granice sąsiedzkie historycznych działek miejskich,
 - f) obligatoryjne linie historycznych pierzei rynku do odtworzenia na podstawie wyników badań archeologicznych,

- g) historyczne bloki zabudowy do odbudowy,
 - h) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - i) zachowane reliktury murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego;
- 5) oznaczenia graficzne (piktogramy) wskazujące orientacyjną lokalizację pomników przyrody;
- 6) strefy szczególnej ochrony zieleni wysokiej;
- 7) linie rozgraniczające tereny (funkcjonalne) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- a) oznaczone linią ciągłą – poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych,
 - b) oznaczone linią przerywaną – wyznaczone na rysunku planu, nie mające oparcia w granicach geodezyjnych;
- 8) oznaczenie terenów funkcjonalnych, składające się z liczb i liter, które określają:
- a) podział obszaru objętego planem na 3 jednostki: „A”, „B” i „C”,
 - b) kolejny porządkowy numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,
 - c) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe zgodnie z § 4 ust. 2,
 - d) jeżeli w symbolu terenu występują dwie funkcje przedzielone ukośnikiem, to obie funkcje są równorzędne i mogą występować łącznie lub samodzielnie,
 - e) jeżeli w symbolu terenu występują dwie funkcje przedzielone myślnikiem, to funkcja znajdująca się po myślniku jest przeznaczeniem uzupełniającym,
 - f) przybliżona powierzchnia terenu funkcjonalnego w hektarach;
- 9) linie zabudowy:
- a) maksymalne nieprzekraczalne z uwzględnieniem §14 pkt. 8,
 - b) obowiązujące;
- 10) oznaczenia innych elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementy informacyjne.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
- 3) obszary wymagające rekultywacji wyznaczone w Studium;
- 4) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- 1) układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym nr rej. 113, d.82 decyzja z dnia 16.07.1959 r.;
- 2) kościół parafialny p.w. św. Anny nr rej. 1414, d. 265/93 decyzja z dnia 10.09.1993 r.;
- 3) kościół poewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. p.w. NMP Wspomożenia Wiernych, 1816-1818, nr rej.: 1415, d. 304/93 decyzją z dnia 16.04.1994 r.;
- 4) cmentarz z ogrodzeniem, kaplicą i układem zieleni wysokiej, zachowanymi nagrobkami, ul. Kochanowskiego, XVII/XVIII, pocz. XX, nr rej.: 1384, d. 269/93 z 20.05.1993 r.;
- 5) wieża ciśnień, ul. Kochanowskiego, pocz. XX, nr rej.: 1381, d.265/93 decyzją z dnia 04.05.1993r.;
- 6) dom z ogrodem, ul. Jagiełły 23, 1 ćw. XX, nr rej.: 1453 d. 354/94 decyzją z dnia 16.04.1994r.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące strefy ochrony:

- 1) strefa ochrony archeologicznej obszaru grodziska i zamku (wczesne średniowiecze i okres nowożytny – Decyzja nr 101/Archeol. z dnia 25.11.1970 r.);
- 2) strefa ochrony archeologicznej Starego Miasta (średniowiecze i okres nowożytny);
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej obszaru zamku;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej obszaru miasta lokacyjnego;
- 5) strefa ochrony ekspozycji.

3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono odpowiednio na rysunku planu.

4. W stosunku do terenów i obiektów, o których mowa w ust.1 niniejszego § istnieje obowiązek stosowania się do przepisów szczegółowych w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami (Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (UZOZ),(Dz. U. Nr 162, poz. 1568) (Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390; z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875).

§ 8. 1. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe oraz obiekty o wysokiej wartości historyczno-architektonicznej w skali regionu oraz miasta, które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego.

2. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 niniejszego § oznaczono na rysunku planu.

3. Jako obiekty objęte ochroną, o której mowa w ust. 1 uznane zostają następujące nieruchomości zabytkowe, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 2,
- 1a) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 1,
- 1b) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 3,
- 2) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 4,
- 3) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 6,
- 4) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 8,
- 5) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 1,
- 6) willa, ul. Chełmińska 2,
- 7) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 3,
- 8) willa, ul. Chełmińska 4,
- 8a) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 5,
- 9) dom - przychodnia zdrowia, ul. Chełmińska 6,
- 10) dom - przychodnia zdrowia, ul. Chełmińska 11,
- 11) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 13,
- 11a) dom mieszkalny, ul. Fiszera 1,
- 11b) dom mieszkalny, ul. Fiszera 3,
- 12) dom, ul. Galla Anonima 2,
- 13) dom, ul. Galla Anonima 3,
- 14) dom, ul. Gall Anonima 4,
- 15) dom, ul. Galla Anonima 6,
- 16) dom mieszkalny, ul. Galla Anonima 7,
- 17) dom, ul. Galla Anonima 8,
- 18) dom, ul. Galla Anonima 10,
- 19) dom, ul. Jagiełły 4,

- 20) dom, ul. Jagiełły 6,
- 21) dom, ul. Jagiełły 15,
- 22) dom, ul. Jagiełły 19,
- 23) budynek gospodarczy ul. Jagiełły 19,
- 24) dom, ul. Jagiełły 21,
- 24a) dom mieszkalny, ul. Jagiełły 29,
- 24b) budynek, ul. Jagiełły 35,
- 24c) dom mieszkalny, ul. Jagiełły 37,
- 24d) dom, ul. Kasztelańska 3,
- 25) dom, ul. Kasztelańska 6,
- 26) dom, ul. Kochanowskiego 1,
- 27) dom, ul. Kochanowskiego 3,
- 28) dom, ul. Kochanowskiego 8,
- 28a) dom, ul. Lipowa 5,
- 28b) dom, ul. Lipowa 6,
- 28c) dom, ul. Lipowa 8,
- 28d) budynek handlowy, ul. Mickiewicza 16,
- 29) dom, ul. Mickiewicza 17,
- 30) hotel – restauracja (wraz z budynkami gospodarczymi) ul. Mickiewicza 20,
- 31) dom, ul. Mickiewicza 22,
- 32) willa obecnie przedszkole ul. Mickiewicza 23,
- 33) dom, ul. Mickiewicza 24,
- 34) dom, ul. Mickiewicza 26,
- 35) dom – poczta ul. Mickiewicza 27,
- 36) dom, ul. Mickiewicza 33,
- 37) dom, wł. N. B. P. ul. Mickiewicza 37,
- 37a) budynek urzędu miejskiego, ul. Mickiewicza 39,
- 37b) willa, ul. Mickiewicza 40,
- 38) dom ul. Mickiewicza 42,
- 39) dom ul. Młyńska 1,
- 40) młyn, ul. Młyńska wł. WPP2 –M,
- 41) dom ul. Młyńska 3,
- 41a) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 7a,
- 41b) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 7b,
- 41c) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 9a,
- 41d) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 9b,
- 41e) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 17,
- 42) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 19,
- 43) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 21,

- 43a) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 23,
- 43b) dom ul. Osińskiego 3,
- 44) dom ul. Osińskiego 6,
- 45) dom ul. Osińskiego 12,
- 46) dom ul. Osińskiego 14,
- 47) dom ul. Osińskiego 16,
- 47a) dom ul. Osińskiego 20,
- 48) odcinek murów wzdłuż ulicy ul. Osińskiego,
- 48a) dom ul. Plebiscytowa 6,
- 48b) dom ul. Plebiscytowa 10,
- 48c) dom ul. Plebiscytowa 11,
- 48d) dom ul. Plebiscytowa 11a,
- 48e) dom ul. Plebiscytowa 12,
- 48f) dom ul. Plebiscytowa 13,
- 49) dom Pl. Wolności 19,
- 50) dom Pl. Wolności 23,
- 51) dom Pl. Wolności 24,
- 52) dom Pl. Wolności 25,
- 53) dom Pl. Wolności 26,
- 54) dom ul. Reja 1,
- 54a) dom ul. Reja 6,
- 55) dom ul. Sienkiewicza 3,
- 55a) dom ul. Sienkiewicza 5,
- 56) dom ul. Sienkiewicza 6,
- 56a) bud. policji ul. Sienkiewicza 7,
- 57) dom ul. Sienkiewicza 8,
- 58) dom ul. Sienkiewicza 10,
- 58a) dom ul. Sienkiewicza 14,
- 58b) dom ul. Sienkiewicza 16,
- 59) dom -przychodnia zdrowia ul. Słowackiego 4 /Chełmińska 11,
- 60) dom -przychodnia zdrowia ul. Słowackiego 6 /Chełmińska 6,
- 61) dom ul. Zw. Jaszczurczego 1,
- 62) dom ul. Zw. Jaszczurczego 2,
- 63) dom ul. Zw. Jaszczurczego 4,
- 64) plebania ul. Zw. Jaszczurczego 5,
- 65) budynek gospodarczy przy plebanii ul. Zw. Jaszczurczego 5.

4. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną, o których mowa w § 7 oraz § 8 (za wyjątkiem tych oznaczonych dodatkowo lit. od a do f) ustala się odpowiednio następujące zasady ochrony:

- 1) prowadzenie wszelkich prac ziemnych w granicach obszaru objętego ochroną wymaga uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku oraz zgody WKZ w Gdańsku celem określenia zakresu niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych poprzedzających planowane prace;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zmiany sposobu użytkowania oraz wszelkie remonty, przebudowy i adaptacje obiektów nieruchomości objętych ochroną należy prowadzić w uzgodnieniu z WKZ;
- 3) projekt podziału lub scalania nieruchomości wymagają uzgodnienia z WKZ;
- 4) nakazuje się zachowanie, przywrócenie oraz uczytlnienie podziałów parcelacyjnych w wystroju elewacji i zastosowanych detalach architektonicznych oraz w zagospodarowaniu terenów obiektami małej architektury;
- 5) w wyznaczonych planem miejscowym obszarach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nakaz uzupełnienia historycznych pierzei ulic i placów zabudową dostosowaną formą, skalą i detalem architektonicznym do istniejących obiektów objętych ochroną;
- 6) dopuszcza się przekształcenia funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 7) na jezdniach i placach nakazuje się przywrócenie nawierzchni kamiennej, nakaz ten nie obejmuje pasa drogowego drogi krajowej Nr 55;
- 8) na chodnikach i ścieżkach rowerowych dopuszcza się nawierzchnie z drobnowymiarowych elementów betonowych imitujących nawierzchnie kamienne;
- 9) w stosunku do obiektów objętych ochroną obowiązuje nakaz restauracji oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał;
- 10) nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, pokrycie i kształty dachów, ich układ w stosunku do drogi) do sąsiedniej istniejącej zabudowy objętej ochroną;
- 11) nakazuje się likwidację lub przebudowę (wymianę) obiektów dysharmonizujących lub kolidujących z charakterem historycznej struktury przestrzennej;
- 12) dopuszcza się uzupełnienie albo wymianę zdekapitalizowanej historycznej zabudowy z dostosowaniem jej w miarę możliwości do dawnej sytuacji;
- 13) nakaz ochrony naturalnego ukształtowania terenu;
- 14) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, garaży wolnostojących i zablokowanych.

5. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić WKZ.

6. Dla obiektów objętych ochroną, o których mowa w § 8 ust. 3 oznaczonych dodatkowo literami od a do f, które współtworzą historyczny charakter zabudowy miasta Sztumu, nakazuje się prowadzenie inwestycji wymagających pozwolenia na budowę oraz dotyczących remontów elewacji w uzgodnieniu w WKZ.

7. Ustalenia o których mowa w ust. 4 nie dotyczą strefy ochrony ekspozycji, w której ustala się nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, pokrycie i kształty dachów, ich układ w stosunku do drogi) do sąsiedniej istniejącej zabudowy objętej ochroną, za wyjątkiem wieży widokowej zaplanowanej w terenie A1ZP/UTR.

§ 9. Ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) w granicach opracowania planu znajdują pomniki przyrody:
 - a) dąb szypułkowy na zieleńcu koło jeziora Sztumskiego, na wysokości ul. Baczyńskiego – nr rejestru 22/95,
 - b) topola na zieleńcu koło jeziora Sztumskiego, przy ul. Władysława IV – nr rejestru 23/95, wobec których należy stosować odpowiednio zakazy określone w akcie prawnym ustanawiającym ich ochronę oraz odpowiednio przepisy w zakresie ochrony przyrody;

- 2) planem wyznaczono tereny funkcjonalne zieleni urządzonej (ZP), których utrzymanie jest niezbędne dla właściwego funkcjonowania systemu zieleni miejskiej i zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej przestrzeni służącej do codziennej rekreacji i wypoczynku w miejscu zamieszkania oraz służącej poprawie krajobrazu i klimatu miejskiego;
- 3) w terenach ZP obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu, o ile ustalenia szczególne niniejszej uchwały nie mówią inaczej:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, lub służących do rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz określonych w ustaleniach szczególnych,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zieleni publicznej (ZP) oraz nabrzeża i wód jeziora,
 - c) zakaz umieszczenia tablic reklamowych;
- 4) zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody i środowiska objęte ochroną są odpowiednio wszystkie zasoby i składniki przyrody występujące w obszarze planu, a w szczególności zieleń wysoka:
 - a) wzdłuż ul. Kochanowskiego na terenie cmentarza wpisanego do rejestru zabytków (patrz § 8 ust. 1 pkt.4),
 - b) w strefie ekspozycji panoramy miasta Sztumu, w ciągu spacerowym od strony Jeziora Sztumskiego;
- 5) podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji należy chronić istniejący drzewostan, a wycinkę dopuszczać w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń w ilości i w miejscach wskazanych przez odpowiedni organ, w pierwszej kolejności w granicach obszaru objętego planem.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza się liczbę budynków mieszkalnych do jednego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczalną intensywność zabudowy w poszczególnych terenach funkcjonalnych określają następujące wskaźniki:
 - a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków w stosunku do nieruchomości, co do której inwestor posiada tytuł prawny lub do działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu - należy przez to rozumieć sumę tej powierzchni w stosunku do nieruchomości, co do której inwestor posiada tytuł prawny lub do działki budowlanej,
 - c) wysokości budynków (maksymalna, minimalna lub wymagana),
 - d) inne, odpowiednio dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
 - e) w ustaleniach planu nie wystąpiła potrzeba określenia minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych oraz obiektów małogabarytowych, chyba że ustalenia szczególne stanowią inaczej;
- 4) budowa ogrodzeń:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami MW, MW-UH, UPU, UH, ZP/UTR, ZP, KP zakaz budowania ogrodzeń, chyba że ustalenia szczególne stanowią inaczej,
 - b) zakaz budowania ogrodzeń pełnych od frontu (od dróg) chyba że ustalenia szczególne stanowią inaczej,
 - c) całkowita wysokość ogrodzenia od frontu nie może przekraczać 1,4 m, chyba że ustalenia szczególne stanowią inaczej;

5) ustalenia dla ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- a) ogólnodostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w obszarze objętym planem stanowią tereny oznaczone symbolem ZP i UTR,
- b) jako służące organizacji imprez masowych: kulturalnych, sportowych, targów itp. wyznacza się tereny oznaczone symbolem A3ZP/UTR, A4ZP/UTR, A5ZP/U, A6ZP/UTR.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustalenia dotyczące lokalizowania małej architektury:

- a) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury w terenach komunikacji, za wyjątkiem takich obiektów jak: kosze na śmieci, wiaty przystankowe komunikacji miejskiej, tablice pamiątkowe itp. na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą,
- b) w pozostałych terenach dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) ustalenia dotyczące lokalizowania reklam:

- a) zakaz lokalizowania reklam w terenach komunikacji kołowej i pieszej oraz w terenach oznaczonych symbolami ZP, KP,
- b) reklamy świetlne dopuszcza się wyłącznie na elewacjach budynków, z zachowaniem parametrów określonych w planie z wyjątkiem sąsiedztwa drogi krajowej - lokalizacja reklam zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na elewacjach obiektów w terenach oznaczonych symbolami UH, UPU oraz w witrynach lokali usługowo-handlowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się umieszczanie reklam bez ograniczeń wielkości, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- d) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na budynkach mieszkalnych dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach, przy czym ogranicza się wielkość reklamy do 0,8 m² dla jednej działalności gospodarczej, nie dotyczy witryn lokali handlowo-usługowych w parterach,
- e) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym ogranicza się wielkość reklam na budynku i na ogrodzeniu do 0,8 m², nie dotyczy witryn lokali handlowo-usługowych w parterach,
- f) w sąsiedztwie drogi krajowej zabrania się lokalizowania reklam świetlnych typu LED.

3) dopuszcza się możliwość wywłaszczenia nieruchomości lub jej części w przypadku, gdy jest ona niezbędna dla realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustalenia dotyczące podziału na działki:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału w rozumieniu art. 101 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się podziały wyłącznie według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenia na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej bez ograniczeń;
- 4) nie dopuszcza się podziałów działek, które powodują tworzenie nowych zjazdów z drogi krajowej.

§ 13. Obszary wyłączone z zabudowy: tereny oznaczone w planie symbolami ZP, ZC, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 14. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) obszar objęty opracowaniem obsługuje sieć istniejących dróg miejskich (ulic) oraz dróg wewnątrz terenów funkcjonalnych;
- 2) adaptuje się istniejące zjazdy;

- 2a) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej, dostępność terenów do drogi krajowej wyłącznie poprzez istniejące zjazdy;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jeden zjazd z działki;
- 4) zabezpieczenie miejsc parkingowych (jako terenowe otwarte lub podziemne) i garażowych dla poszczególnych terenów według ustaleń szczegółowych;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami A23K/KP, B14MW/UH, B15UH/KP, B31MW/UH postuluje się lokalizację parkingów podziemnych (garaży podziemnych);
- 6) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
- 7) zakaz lokalizacji reklam i obiektów kubaturowych w pasach drogowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) lokalizacja obiektu budowlanego przy drodze krajowej, wojewódzkiej, powiatowej i gminnej w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonaniem robót budowlanych. W obszarach znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zarządca drogi udziela stosownej zgody z uwzględnieniem stanowiska WKZ.

§ 15. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 4) nowe sieci infrastruktury lokalizować w pasach drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem, przy czym w pierwszej kolejności należy rozpatrywać lokalizację wzdłuż linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi;
- 5) zaleca się stosowanie ekologicznych systemów grzewczych, z preferencją sieci gazowej;
- 6) docelowo należy wymienić napowietrzne linie infrastruktury na przewody podziemne;
- 7) wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), po uprzednim (stosownie do potrzeb) podczyszczeniu w granicach działki budowlanej, należy zagospodarować w jej granicach na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) lub odprowadzić siecią kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej;
- 8) w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 9) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) masy ziemne lub skalne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze planu lub poza nim dopuszcza się umieszczać w obszarach A 1, 2, 3, ZP/UTR w celu przeprowadzenia rekultywacji i docelowego zagospodarowania terenu wg ustaleń szczegółowych.

§ 16. Dla całego terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy.

DZIAŁ III. **Ustalenia szczegółowe** **Rozdział 1.** **Jednostka urbanistyczna A**

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A1ZP/UTR.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcji parku miejskiego (plac sportowo-rekreacyjne);
- 2) ogrodu botanicznego;
- 3) arboretum;
- 4) alpinarium;
- 5) ogrodów zimowych (palmiarnie);
- 6) mini zoo;
- 7) stawy i ciek wodne, również połączone z jeziorem;
- 8) mała architektura;
- 9) place zabaw;
- 10) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze;
- 11) obiekty i urządzenia zaplecza gospodarczego (np.: sanitariaty, wiaty przeciwdeszczowe, parkingi), gastronomicznego i handlowego (np.: pamiątki, rzemiosło artystyczne) itp.;
- 12) dopuszcza się lokalizację wieży widokowej bez określania jej maksymalnej wysokości, jej formę oraz materiał, z którego będzie wykonana na etapie koncepcji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren poddać rekultywacji przekształcając go na ogólnodostępny park miejski;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 75%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów do 6,0 m, nie dotyczy inwestycji wskazanej w ust. 2 pkt 12;
- 3) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z funkcją parkową, rekreacyjną takich jak: budynki gospodarcze, szklarnie, kwatery roślinne, stawy i ciek wodne, alpinaria, itp.;
- 4) kształt dachu - dowolny;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych – bez określenia minimalnej ilości;
- 6) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych;
- 7) lokalizacja zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wg rysunku planu.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami A2ZP/UTR, A3ZP/UTR, A6ZP/UTR.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) zielen publiczna;
- 2) mała architektura;
- 3) place zabaw;
- 4) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze;
- 5) rekreacja i wypoczynek w powiązaniu z funkcją handlową.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) tereny przeznacza się do organizowania objazdowych imprez komercyjnych;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 75%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów do 4,5 m,
 - d) kształt dachu – dowolny,
 - e) zakaz grodzenia terenu, za wyjątkiem urządzonych miejsc biwakowych;
 - 3) w terenie A2ZP/UTR dopuszcza się budowlę, obiekty małej architektury, urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej oraz urządzone pola biwakowe itp.;
 - 4) tereny A6ZP/UTR przeznacza się na zabezpieczenie parkingowe oraz na cele zaplecza higieniczno-sanitarnego.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogi wyznaczone na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A4ZP/UTR**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń parkowa;
- 2) mała architektura;
- 3) place zabaw;
- 4) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze;
- 5) rekreacja i wypoczynek.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt (amfiteatr) z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%;
- 4) maksymalna wysokość obiektu do 6,0 m;
- 5) kształt dachu - dowolny;
- 6) zapewnienie miejsc parkingowych – urządzony parking w terenie sąsiednim (KP);
- 7) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A5ZP/U**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń parkowa;
- 2) usługi takie jak:
 - a) hotel (sale konferencyjne), motel, gastronomia,
 - b) kręgielnie, bilard i inne gry klubowe,
 - c) salony SPA, kluby fitness, siłownie,
 - d) miasteczko zabaw dla dzieci.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 35%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
- 4) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 6) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,6 m;
- 7) nakaz wprowadzenia minimum 3 m pasa zieleni wysokiej od strony terenów z zabudową mieszkaniową.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogi dojazdowe wyznaczone na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A7UH, A8UH**.

2. Przeznaczenie terenów: usługi i handel powyżej 400 m² powierzchni sprzedażowej, rzemiosło, magazyny i składy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
- 5) dach płaski;
- 6) dopuszcza się pełne ogrodzenia bez określenia maksymalnej wysokości;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
 - a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni biurowej,
 - b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) rzemieślniczej minimum 1 stanowisko na 50,0 m² – 70,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub na 3 zatrudnionych;
- 8) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w pasie minimum 3 m przy granicy z terenami ZP/UTR.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Kochanowskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 4000 m².

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A9WZ**.

2. Teren usług obsługi komunalnej – infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) budynek gospodarczy wchodzący w poszerzenie drogi do przebudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
- 6) dach płaski;

7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni biurowej;

8) dopuszcza się pełne ogrodzenia bez określenia maksymalnej wysokości;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Kochanowskiego oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 23. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami A10MN, A20MN.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej dla terenu A10MN).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) teren A20MN znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) na terenie A20MN znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

4) na terenie A20MN znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);

5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 50%;

7) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje);

8) w terenie A10MN - dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° lub płaski;

9) w terenie A20MN - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

10) parametry dla zabudowy garażowej:

a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,

c) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,

d) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° lub płaski;

11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu.

4. Dostępność komunikacyjna:

1) dla terenu A10MN z ul. Kochanowskiego;

2) dla terenu A20MN z ul. Młyńskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A11KP.

2. Teren zorganizowanego parkingu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budowa utwardzonego parkingu obsługującego rekreacyjno-sportowe tereny sąsiednie;
- 2) należy chronić istniejący drzewostan o znaczeniu krajobrazowym;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%.
4. Dostępność komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami A12ZP, A14ZP.

2. Tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:

- 1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
- 2) zabezpieczenie skarpy, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne jej nasadzania zielenią ochronną;
- 3) w terenie A12ZP dopuszcza się urządzenie schodów terenowych jako skrót dla ciągu pieszego.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A13MN/MW.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca);
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 35%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 40%;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12,0 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 40°;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:
 - a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
 - b) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - c) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:
 - a) w zwartej bryle, w ilości odpowiadającej liczbie lokali mieszkalnych,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego boksu garażowego nie większą niż 25,0 m²,

- d) kształt dachu dwu- lub wielospadowy nawiązujący formą i materiałem do istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu,
 - b) mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu.
4. Dostępność komunikacyjna z pieszo-jezdni wyznaczonej na rysunku planu lub z drogi dojazdowej wyłącznie dla działek nr 243/18 i 489/2.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m².

§ 27. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A15UH.

2. Teren usług i handlu powyżej 400 m² powierzchni sprzedażowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;
 - 4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
 - 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 50°, w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejącej hali targowej dopuszcza się dach płaski lub w kształcie łuku;
 - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 7) zakaz grodzenia terenu;
 - 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 28. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A16E.

2. Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejący obiekt stacji transformatorowej z możliwością jej przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
 - 2) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej w terenie A15UH.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 29. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A17UH.

2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

- a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji,
 - b) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych;
- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
 - 3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
 - 4) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
 - 5) adaptuje się istniejący obiekt dawnego młyna z możliwością zmiany funkcji oraz jego rozbudowy;
 - 6) rozbudowa polegać ma na połączeniu bryły istniejącego młyna z bryłą projektowanego budynku usługowo-handlowego;
 - 7) połączenie budynku młyna ze zmianą użytkowania pod warunkiem zachowania w istniejącym budynku:
 - a) wysokości budynku,
 - b) kształtu dachu,
 - c) wielkości i układu otworów okiennych,
 - d) wystroju elewacji z odtworzeniem elementów zniszczonych;
 - 8) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
 - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
 - a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni biurowej,
 - b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
 4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza oraz z ul. Młyńskiej.
 5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 30. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A18UH-MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i handel;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 4) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w poddaszu budynków;
- 5) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki 100%;

- 6) wysokość budynku 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- 7) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań historycznych (archeologicznych lub architektonicznych), kierunek kalenicy wyznacza budynek przy ul. Młyńskiej 1;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Młyńskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 31. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A19MW-UH.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 4) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
- 5) porządkowanie zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;
- 6) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
- 7) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 9) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 10) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza:
 - a) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,
 - c) doświetlenie poddasza od ul. Mickiewicza w postaci lukarn,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od ul. Młyńskiej w postaci okien połaciowych,
 - e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Młyńskiej:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji,

b) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

12) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zielen niską;

13) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży wolnostojących lub w formie parterowych przybudówek, dopuszczalna jest natomiast lokalizacja garaży jako wbudowanych w bryłę budynku, np.: w piwnicach lub przyziemiu;

14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

15) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;

16) (uchylony);

17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Jagiełły, ul. Mickiewicza oraz z ul. Młyńskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 32. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A21UH-MN.

2. Teren usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);

4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;

6) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;

7) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Młyńskiej oraz poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 33. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A22MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejący budynek z zespołem garaży z możliwością przebudowy, rozbudowy;

- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 9) (uchylony);
 4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
 5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 34. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A23K/KP.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przepompownia ścieków;
- 2) parking.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w terenie dopuszcza się urządzenie zatoki autobusowej;
- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) parametry zabudowy dla przepompowni ścieków:
 - a) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25m²,
 - c) maksymalna wysokość budynku do 3,0m,
 - d) dach płaski,
 - e) zabezpieczenie skarpy jeziora przez nasadzenie zielenią wysoką ochronną,
 - f) dopuszcza się urządzenia do obsługi przepompowni – podziemne;
- 4) parametry dla parkingu:
 - a) udział powierzchni utwardzonej do powierzchni terenu nie większy niż 95%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%,
 - c) zabezpieczenie skarpy jeziora przez nasadzenie zielenią wysoką ochronną,
 - d) dopuszcza się urządzenie parkingu podziemnego.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 35. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A24KP/ZP.

2. Przeznaczenie terenu:

1) parking;

2) zieleń urządzona;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się urządzenie zatoki autobusowej;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) zabezpieczenie skarpy, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne jej nasadzanie zielenią niską i wysoką;

4) parametry dla parkingu:

a) udział powierzchni utwardzonej do powierzchni terenu nie większy niż 95%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez teren sąsiedni K/KP - drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 36. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A25MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;

6) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

7) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

8) ustalenia dla zabudowy garażowej:

a) w zwartej bryle,

b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,

c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,

d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25° i spadku w kierunku działki lub stropodach z attyką,

e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,

f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z jeziorem;

9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

11) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 37. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A26ZP, A38ZP**.

2. Tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:

1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;

2) teren A26ZP znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) dopuszcza się lokalizację obiektu małogabarytowych typu kiosk z zachowaniem poniższych parametrów:

a) powierzchnia do 50,0 m²,

b) wysokość obiektu do 4,0 m,

c) dach płaski,

d) minimum dwie elewacje przeszklone w 50%;

4) zakaz grodzenia terenu;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenu A26ZP z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 38. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A27WS, A28WS, A37WS**.

2. Tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne (retencyjne).

3. Tereny A27WS i A28WS znajdują się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8.

4. Adaptuje się istniejące rowy z możliwością ich przebudowy oraz zmiany parametrów technicznych.

5. Tereny A27WS, A28WS - dopuszcza się przeznaczyć rowy do celów rekreacyjnych (możliwość przepłynięcia np.: kajakiem, rowerem wodnym).

6. Na całym odcinku należy utrzymywać rowy jako otwarte.

7. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 39. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A29ML**.

2. Teren zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy i rozbudowy lub wymiany;

2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 10%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 75%;

5) domki o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m²;

- 6) maksymalna wysokość budynków do 5,0 m;
- 7) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°;
- 8) ustalenia i parametry dla zabudowy towarzyszącej funkcji rekreacyjnej:
 - a) dopuszcza się obiekty towarzyszące jak: węzły sanitarne, zaplecza kuchenne, stołówki, świetlice, bazy sprzętu itp.,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 4,5 m,
 - c) dach jedno- lub dwuspadowy,
 - d) dopuszcza się mieszkanie służbowe w przypadku zorganizowania ośrodka;
- 9) dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z wodami;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 dom letniskowy w granicach własnego terenu.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 40. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami A30MN/UH, A31MN/UH.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) na terenie A30MN/UH znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru oraz obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
 - b) powierzchnia zabudowy do 25,0 m²,
 - c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
 - d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 40,0 m²;

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu A30MN/UH z ul. Jagiełły, ul. Barczewskiego oraz poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) dla terenu A31MN/UH z ul. Jagiełły i ul. Barczewskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

§ 41. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A32UH.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
- 4) budynek parterowy o maksymalnej wysokości do 4,0 m;
- 5) dach płaski;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 42. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A33MW/UTR.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rekreacyjno-turystycznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą funkcję usług-handlu uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania;
- 2) istniejące budynki przeznacza się do rozbiórki;
- 3) nowa zabudowa w formie ujednoczonego zespołu zabudowy mieszkaniowej, z elementami wystroju charakterystycznymi dla zabudowy letniskowej, np.: udział w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych, np., kamień, drewno;
- 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;
- 6) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 7) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 8) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) jako obiekty dobudowane lub wbudowane oraz wolnostojące wyłącznie wielostanowiskowe (minimum na 3 stanowiska postojowe),
 - b) nakazuje się jednolity wygląd wrót garażowych,
 - c) dopuszczalna lokalizacja przy granicy działki z sąsiednimi terenami ML;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

11) w terenie należy urządzić plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 43. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A34ML.

2. Teren zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) należy chronić istniejący drzewostan;

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 10%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 75%;

4) domki o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m²;

5) maksymalna wysokość budynków do 5,0 m;

6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°;

7) ustalenia i parametry dla zabudowy towarzyszącej funkcji rekreacyjnej:

a) dopuszcza się obiekty towarzyszące jak: węzły sanitarne, zaplecza kuchenne, stołówki, świetlice, bazy sprzętu itp.,

b) maksymalna wysokość budynków do 4,5 m,

c) dach jedno- lub dwuspadowy,

d) dopuszcza się mieszkanie służbowe w przypadku zorganizowania ośrodka;

8) dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej;

9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z jeziorem;

11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 dom letniskowy w granicach terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 44. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A35MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i garażowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;

4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;

5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;

6) parametry dla zabudowy garażowej:

a) w zwartej bryle,

b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,

c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,

- d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25° i spadku w kierunku działki lub stropodach z attyką,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
 - f) nakazuje się lokalizację przy granicy działki z sąsiednimi terenami ML i UH;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 9) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.
- § 45.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A36UH-MN**.
2. Teren usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
 - 4) budynek parterowy o maksymalnej wysokości do 5,0 m;
 - 5) dach płaski;
 - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usług i handlu oraz minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
 - 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości minimum 2 m przy granicy z terenem MW i ML.
5. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych

Rozdział 2.

Jednostka urbanistyczna B

- § 46.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B1MN/UH**.
2. Przeznaczenie terenu:
- 1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
 - 4) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
 - 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - 6) parametry dla zabudowy garażowej:

- a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
 - b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
 - c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
 - d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 30,0 m²;
 - 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
 - 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Jagiełły.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 47. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami B2UH, B3UH.

2. Tereny usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) w terenie B3UH istniejącą funkcję zabudowy mieszkaniowej uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania z przeznaczeniem zabudowy do likwidacji;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 80%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 50°;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,6 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu B2UH z ul. Jagiełły (na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi),
- 2) dla terenu B3UH z ul. Fiszera.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 48. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B4MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i garażowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 6) parametry dla zabudowy garażowej:

- a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25° i spadku w kierunku wnętrza działki, ewentualnie zasłonięty attyką,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 9) we wnętrzu działki należy urządzić plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.
- § 49. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B5MN.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 50%;
 - 3) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
 - 4) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - 5) główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy;
 - 6) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
 - 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
 - 9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m².
- § 50. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B6MN.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 50%;

- 4) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 5) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 6) główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy;
- 7) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.

5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m².

§ 51. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B7MN**.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 5) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 6) główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy;
- 7) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.

5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m².

§ 52. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B8ZP, B30ZP, B38ZP**.

2. Tereny zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym, izolacyjnym i ochronnym, w tym między innymi:

- 1) mała architektura;
- 2) place zabaw;
- 3) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze;

4) w terenie B30ZP oraz B38ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowego (sezonowego, nietrwale połączonego z gruntem) budynku gastronomicznego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
- 2) część terenów B30ZP, B38ZP znajduje się w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską, do którego należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie B30ZP, B38ZP znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 4) zabezpieczenie skarp, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne ich nasadzanie zielenią niską i wysoką;
- 5) zakaz usuwania zieleni wysokiej, za wyjątkiem wycinki niezbędnej do zrealizowania projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej lub ze względów sanitarnych;
- 6) (uchylony);
- 7) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzenia terenu istniejącej przepompowni ścieków;
- 8) w terenie B38ZP adaptuje się istniejący obiekt przepompowni z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany określając:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25,0 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 3,0 m,
 - c) dach płaski;
- 8a) w terenie B30ZP i B38ZP dopuszcza się budowę obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 50,0 m²,
 - wysokość nieprzekraczająca 4,0 m,
 - wystroju elewacji z takich materiałów jak: drewno, szkło, cegła, kamień;
- 9) projektuje się ciąg pieszo-rowerowy (postulowany przebieg wskazany na rysunku planu):
 - a) szerokość ścieżki rowerowej minimum 2,0 m (trasa dwukierunkowa),
 - b) szerokość ścieżki pieszej minimum 1,5 m;
- 10) dopuszcza się lokalizację utwardzonych ciągów spacerowych, oświetlenia i małej architektury w postaci ławek i koszy na śmieci dla obsługi ruchu pieszo-rowerowego;
- 11) w terenie B8ZP, B38ZP dopuszcza się lokalizację utwardzonego i tymczasowego parkingu w zieleni (orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu).

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 53. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B9UH-MN**.

2. Teren usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;

6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku, dodatkowo minimum 1 stanowisko dla funkcji mieszkaniowej;

7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Jagiełły (w uzgodnieniu z zarządcą drogi) i ul. Fiszera.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 54. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B10WS**.

2. Teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny (retencyjny).

3. Adaptuje się istniejący rów z możliwością jego przebudowy oraz zmiany parametrów technicznych.

4. Na całym odcinku należy utrzymywać rów jako otwarty.

5. Teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8.

6. Dopuszcza się wykorzystanie rowu do celów rekreacyjnych (możliwość przepłynięcia np.: kajakiem, rowerem wodnym).

7. Projektuje się kładkę łączącą ciąg pieszo-rowerowy wokół jeziora o szerokości minimum 2,0 m.

8. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 55. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B11U**.

2. Teren pokrzyżackiego zespołu zamkowego - wpisany do rejestru zabytków pod nr 82 z 16. 07. 1959 r. i pod numerem A-1864 z dnia 23.07.2010 r.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) adaptuje się istniejący kompleks z możliwością przebudowy i rozbudowy pod warunkiem przedstawienia do WKZ koncepcji inwestycji wraz ze studium konserwatorsko-urbanistycznym w celu uzyskania szczegółowych wniosków konserwatorskich, a następnie uzyskania uzgodnienia projektu inwestycji z WKZ;

4) dopuszczalne przeznaczenie kompleksu na: sale muzealne i wystawiennicze, funkcje hotelowe, konferencyjne wraz z zapleczem gastronomicznym, funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe, jak np.: SPA.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 56. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B12MW-UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;

- 2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 4) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 5) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
- 6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 75%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 8) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 9) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima:
 - a) 3 lub 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 7,
 - c) minimalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 2,
 - d) kształt dachu wyznacza budynek nr 2 lub nr 7,
 - e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 10) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
- 11) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 13) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 14) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 57. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B13KP, B29KP, B50KP**.

2. Tereny zorganizowanych parkingów publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budowa utwardzonych parkingów publicznych;
- 2) tereny B13KP i B29KP znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie B29KP znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego, należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 4) istniejące zagospodarowanie terenów w tym istniejące garaże uznaje się za tymczasowy sposób zagospodarowania;
- 5) dopuszcza się zachowanie garaży w terenie B50KP;
- 6) należy chronić istniejącą zieleń wysoką;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;

4. Dostępność komunikacyjna:

a) dla terenu B13KP z ul. Galla Anonima;

b) dla terenu B29KP z ul. Władysława IV;

c) dla terenu B50KP z ul. Mickiewicza oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenów B13KP i B29KP z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 58. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B14MW/UH.

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

4) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;

5) postulowany kwartał do zabudowy wyznaczony na rysunku planu;

6) nowa zabudowa powinna nawiązywać formami architektonicznymi (bryła, gabaryty, dachy, podziały architektoniczne, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;

7) w kwartale zabudowy należy przeznaczyć minimum 20% powierzchni całkowitej budynku przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową;

8) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 70%;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;

10) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;

11) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

12) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;

13) przed przystąpieniem do opracowania projektu technicznego inwestor zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji celem uzgodnienia jej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

14) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;

15) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleni niską;

16) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

18) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima, ul. Jagiełły.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 59. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B15UH/KP.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi zakwaterowania turystycznego (np. hotel, motel), funkcja biurowo-konferencyjna;
- 2) handel (domy towarowe, sklepy, restauracje itp.);
- 3) parking;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) postulowany kwartał do zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
- 3) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 4) nowa zabudowa powinna nawiązywać formami architektonicznymi (bryła, gabaryty, dachy, podziały architektoniczne, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;
- 5) podziały pionowe elewacji w przedziale szerokości od 7,0 m do 15,0 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 8) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- 9) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 10) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
- 11) przed przystąpieniem do opracowania projektu technicznego inwestor zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji celem uzgodnienia jej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 13) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleni niską;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 15) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 16) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 17) postuluje się budowę parkingu (garażu) podziemnego.

4. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji funkcji podstawowej - parking do obsługi terenu 11U oraz B17UK.

5. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.

6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 60. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B16MW-UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 4) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
- 5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 80%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 7) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 8) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima:
 - a) 3 lub 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 617/4,
 - c) minimalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 615/1,
 - d) kształt dachu wyznacza budynek usytuowany na działce nr 617/4 lub 615/1,
 - e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 9) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleni niską;
- 10) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 61. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B17UK**.

2. Teren kościoła parafialnego p.w. św. Anny wpisany do rejestru zabytków pod nr: 303/93 z 10.09.1993 r.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;

- 3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 4) budynek kościoła stanowi dominantę architektoniczną i wysokościową w obszarze planu;
- 5) należy odtworzyć historyczne przejścia piesze zgodnie z rysunkiem planu – połączenie z terenem ZP;
- 6) istniejąca zieleń wysoka w obszarze ekspozycji panoramy miasta Sztumu od strony Jeziora Sztumskiego do zachowania.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima, ul. Związku Jaszczurczego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 62. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B18MW/UK**.

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego - dom parafialny wraz z funkcjami obsługi parafii i kultu religijnego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 4) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 35%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 7) maksymalna wysokość do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 9) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z attyką,
 - e) nakaz lokalizacji przy granicy z terenem MW-UH;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 11) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Związku Jaszczurczego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 63. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B19MW-UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 7) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu płaski,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
 - f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 10) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Związku Jaszczurczego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 64. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B20MN-U, B21MN-U, B22MN-U**.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) tereny znajdują się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenach znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 3) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy lub wymiany;
- 4) porządkowanie zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;
- 5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 7) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);

- 8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 9) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 12) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu B20MN-U z ul. Plebiscytowej oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) dla terenu B21MN-U z ul. Plebiscytowej, ul. Władysława IV oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) dla terenu B22MN-U z ul. Plebiscytowej, ul. Władysława IV oraz z ul. Kasztelańskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 65. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B23MW-UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
- 4) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 5) nakaz zmiany wystroju elewacji budynku nr 22 – 22c (pionowe podziały elewacji imitujące podział parceli, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, sztukateria elewacyjna), w nawiązaniu do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;
- 6) nakaz uzupełnienia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
- 8) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 80%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 10) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima i Placu Wolności:
 - a) od 3 do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe),

- b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 22,
- c) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 12) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Związku Jaszczurczego:
- a) do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe),
- b) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 14) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć urządzenie terenów zielonych oraz miejsc parkingowych na obszarze wyznaczonym rysunkiem planu;
- 15) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży;
- 16) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 18) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych.
4. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wyznaczonego pod zabudowę do czasu realizacji funkcji podstawowej – komunikacja piesza, kołowa, parkingi, utwardzone place.
5. Dostępność komunikacyjna przez zjazdy z ul. Galla Anonima, ul. Związku Jaszczurczego.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.
- § 66. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami B24E, B40E, B49E.**
2. Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
- 1) teren B24E znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
- 3) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.
4. Dostępność komunikacyjna:
- 1) dla terenu B24E z ul. Związku Jaszczurczego;
- 2) dla terenu B40E z ul. Oś. Sierakowskich;
- 3) dla terenu B49E poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenu B24E z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.
- § 67. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B25KR.**
2. Teren rynku staromiejskiego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) obszar rynku należy poddać rewitalizacji pod kątem:
 - a) ograniczenia ruchu kołowego w tym miejsc parkingowych,
 - b) wymiany nawierzchni placu, na nawierzchnię zróżnicowaną materiałowo- chodniki i wytyczone place takie jak np.: ogródki (małej gastronomii, piwne),
 - c) wymiany zieleni niskiej i wysokiej,
 - d) lokalizacji małej architektury takiej jak np.: stylowe lampy, ławki, słupki ograniczające ruch kołowy itp.
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji trwałych reklam;
- 6) przed przystąpieniem do opracowania projektu technicznego na przebudowę oraz urządzenie rynku inwestor zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej celem uzgodnienia jej z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 68. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B26UK**.

2. Teren kościoła poewangelickiego, ob. należący do parafii rzymsko-katolickiej, p.w. Wspomożenia Wiernych, 1816-1818, nr rej.: 304/93 z 10.09.1993 r.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) budynek kościoła stanowi dominantę architektoniczną i wysokościową w obszarze planu;
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce parkingowe na 20 miejsc w kościele.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Plac Wolności.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 69. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B27MW-UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;

- 4) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 5) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
- 6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 8) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 9) należy odtworzyć historyczne przejście piesze zgodnie z rysunkiem planu – połączenie ul. Plac Wolności z ul. Osińskiego;
- 10) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza, ul. Plac Wolności, ul. Plebiscytowej:
 - a) od 4 do 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 19,
 - c) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,
 - d) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Osińskiego:
 - a) 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 5,
 - c) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,
 - d) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 12) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleni niską;
- 13) zakaz budowy garaży;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 15) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 16) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza, ul. Plac Wolności, ul. Plebiscytowej, ul. Osińskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 70. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B28MW/UH.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczynić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 4) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 70%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
- 7) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
- 8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 40° kryty dachówką ceramiczną w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
- 9) zakaz budowy garaży wolnostojących, a w miejsce istniejącej substandardowej zabudowy garażowej przeznaczonej do likwidacji, nakaz uzupełnienia pierzei ulicznej;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji: ze względu na ścisły charakter zabudowy centrum miasta nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 11) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 12) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Osińskiego, ul. Kasztelańskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 71. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B31MW/UH.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą funkcję usług i handlu uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania z całkowitą likwidacją zabudowy;
- 2) postulowany kwartał wyznaczony do nowej zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
- 3) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
- 4) podziały pionowe w elewacji;
- 5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 7) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
- 8) wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
- 9) dopuszcza się dachy kwartału zabudowy w formie:
 - a) strome z kalenicą prostopadłą (z charakterystycznym frontonem),
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od ulicy minimum 30° - 50°,

c) płaskie;

- 10) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
- 11) przed przystąpieniem do opracowania projektu technicznego inwestor zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji celem uzgodnienia jej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 14) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 15) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal z preferencją garażu podziemnego, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w terenach sąsiednich.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Baczyńskiego i z drogi lokalnej wyznaczonej na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 72. 1. Ustalenia dla terenu oznaczone w planie symbolem B32MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 2) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek, budowy garaży oraz obiektów tymczasowych;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość budynku 4 kondygnacje;
- 6) dach płaski;
- 7) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 8) nakazuje się zwiększenie udziału zieleni wysokiej przez uzupełnienie istniejących szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń wewnątrz zabudowy;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Władysława IV.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 73. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B33MW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek oraz obiektów tymczasowych;
- 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 40%;
- 6) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji;

- 7) kształt dachu - wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, ostry z kalenicą prostopadłą lub płaski;
- 8) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
 - c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z attyką;
- 9) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 12) wnętrza osiedlowe w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Baczyńskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 74. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B34ZP.

2. Teren zieleni urządzonej, w tym między innymi:

- 1) mała architektura;
- 2) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:

- 1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
- 2) zakaz grodzenia terenu.

§ 75. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B35UPu.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Sąd Rejonowy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 8) zakaz grodzenia terenu;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 76. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami B36MW, B39MW, B42MW, B44MW, B53MW, B55MW.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie B55MW znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek, budowy garaży oraz obiektów tymczasowych
- 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
- 6) wysokość budynków od 4 do 5 kondygnacji;
- 7) kształt dachu - wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° lub płaski;
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 9) postuluje się lokalizowanie miejsc parkingowych głównie wzdłuż dróg w granicach terenu;
- 10) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem placów zabaw i terenów sportowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 12) wnętrza osiedlowe w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw, boiska do gier dla dzieci miejsca wypoczynku dla dorosłych;
- 13) nakazuje się zwiększenie udziału zieleni wysokiej przez uzupełnienie istniejących szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń wewnątrz zabudowy.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu B36MW poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) dla terenu B39MW z ul. Morawskiego oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla terenu B42MW, B44MW z ul. Morawskiego;
- 4) dla terenu B53MW poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) dla terenu B55MW z ul. Reja oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 77. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B37UH/MW**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi i handel w tym budynek użyteczności publicznej - przedszkole;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.
- 5) od 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
- 6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci minimum 35° - 50° za wyjątkiem dachu budynku przedszkola – bez zmian;

- 7) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
 - a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni biurowej,
 - b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na mieszkanie;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego i Oś. Sierakowskich.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 78. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B41UPu.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – zespół poradni specjalistycznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 50°;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w obrębie własnej działki (nieruchomości), w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 79. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B43KG.

2. Teren zabudowy garażowej obsługujący osiedle mieszkaniowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące kompleksy zabudowy garażowej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) lokalizacja obiektów wyłącznie o funkcji garażowej;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego boksów garażowego do 25,0 m²;
- 4) wysokość nie przekraczająca 3,0 m;
- 5) zabudowa w formie kompleksu garażowego z zachowaniem jednolitych gabarytów poszczególnych boksów oraz materiałów wykończeniowych;
- 6) w przypadku dobudowy garażu do istniejącego kompleksu, gabaryty oraz materiał należy przyjąć jak dla garażu sąsiedniego;
- 7) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie po śladzie granic całego terenu funkcjonalnego.

4. Dostępność komunikacyjna z terenu MW poprzez drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 80. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem B45UPu.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Urzędu Starostwa Powiatowego i Urzędu Poczty.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dachy dla budynków - wielospadowe bez zmiany kąta połąci dachowej;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 8) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza i ul. Morawskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 81. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B46UH-MN, B56UH-MN.**

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i handel;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie B46UH-MN znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
- 5) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji;
- 6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 8) zakaz grodzenia terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

4. W terenie B46UH-MN dopuszcza się lokalizację utwardzonego parkingu w zieleni (orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu).

5. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu B46UH-MN z ul. Morawskiego i ul. Mickiewicza;
- 2) dla terenu B56UH-MN z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu.

6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 82. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B47UH.**

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 5) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach budynku od ul. Mickiewicza wielospadowy bez zmiany kąta połąci dachowej, a budynku od ul. Morawskiego o kącie nachylenia od 20° - 40°;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 8) zakaz grodzenia terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 83. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B48UPu**.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Urząd Miasta oraz Ośrodek Geodezyjny.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 4 kondygnacji;
- 5) dachy dla budynku:
 - a) Urzędu Miasta – płaski,
 - b) Ośrodka Geodezyjnego – wielospadowy o dowolnym kącie połąci;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 84. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B51KP**.

2. Teren zorganizowanego parkingu publicznego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą funkcję związaną z zaopatrzeniem w ciepło uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania;
- 2) istniejący budynek elektrociepłowni przeznaczony do likwidacji;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;

4) dopuszcza się ogrodzenie części parkingu o wysokości do 1,6 m obsługującego Urząd Miasta.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 85. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B52UH**.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 55%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 5 m (1 kondygnacja);
- 5) dach płaski;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 86. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B54UH, B58UH**.

2. Tereny usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
- 4) wysokość budynku 2 kondygnacje;
- 5) dach płaski;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu B54UH z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) dla terenu B58UH z ul. Reja.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 87. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B57UPu**.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – boisko szkolne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące boisko szkolne z możliwością jego przebudowy;
 - 2) dopuszcza się ogrodzenia bez określania wysokości.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 88. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B59ZP/KP**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zielen publiczna;
 - 2) parking.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) istniejące budynki gospodarcze do usunięcia;
 - 2) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
 - 3) zakaz grodzenia terenu;
 - 4) dopuszcza się lokalizację utwardzonych chodników, oświetlenia i małej architektury w postaci figur, pomników, ławek i koszy na śmieci;
 - 5) udział powierzchni utwardzonych do powierzchni terenu nie większy niż 35%;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 65%.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Reja.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 89. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B60MW**.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek oraz obiektów tymczasowych;
- 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 6) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 7) kształt dachu - wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
- 8) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z atyką,
 - e) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
- 9) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

12) wnętrza zabudowy w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza i ul. Reja.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 90. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B61UPu**.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Policja.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;

4) maksymalna wysokość budynków do 4 kondygnacji;

5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;

6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;

7) we wnętrzach zabudowy dopuszcza się budowę garaży w zwartej zabudowie;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

9) dopuszcza się ogrodzenia pełne bez określania wysokości.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

Rozdział 3.

Jednostka urbanistyczna C

§ 91. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C1MW-U**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;

4) wysokość budynków 4 kondygnacje, (w tym poddasze użytkowe);

5) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;

6) zakaz grodzenia terenu;

7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 92. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C2MW, C16MW, C17MW- UH**.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek, budowy garaży oraz obiektów tymczasowych;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
- 5) w terenie C17MW–UH dopuszcza się usługi i handel w parterze budynku nr 50 (działka nr 648/2);
- 6) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji;
- 7) kształt dachu - płaski;
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 9) postuluje się lokalizowanie miejsc parkingowych głównie wzdłuż dróg w granicach terenu;
- 10) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem placów zabaw i terenów sportowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 12) wnętrza osiedlowe w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw, boiska do gier dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych;
- 13) nakazuje się zwiększenie udziału zieleni wysokiej przez uzupełnienie istniejących szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń wewnątrz zabudowy.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C2MW z ul. Nowowiejskiego oraz poprzez drogę dojazdową w terenie KP;
- 2) dla terenu C16MW i C17MW-UH poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 93. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami C3MN/UH, C5MN/UH, C24MN/UH, C26MN/UH.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie C5MN/UH i C24MN/UH znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) w terenie C3MN/UH i C5MN/UH, dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:
 - a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
 - b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m²,
 - c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
 - d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;

- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 30,0 m²;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C3MN/UH, C5MN/UH z ul. Sienkiewicza;
- 2) dla terenu C24MN/UH, C26MN/UH z ul. Mickiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 94. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C4KP, C7KP, C11KP, C18KP, C25KP.**

2. Tereny zorganizowanych parkingów publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptacja oraz budowa utwardzonego parkingu obsługującego tereny sąsiednie;
- 2) w terenie C25KP istniejąca zabudowa do likwidacji;
- 3) należy chronić istniejącą zieleń wysoką;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 95. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C6MW, C32MW, C36MW.**

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) zakaz budowy garaży wolnostojących;
- 2a) jako uzupełnienie zabudowy w terenie C32MW dopuszcza się lokalizację budynku (postulowana lokalizacja wskazana na rysunku planu) o funkcji mieszkaniowo-usługowej (maksymalna powierzchnia całkowita funkcji usługowej do 50% powierzchni całkowitej budynku);
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
- 5) wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) jako obiekty dobudowane lub wbudowane oraz wolnostojące wyłącznie wielostanowiskowe (minimum na 3 stanowiska postojowe),
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z attyką,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
 - f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

- 9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo dla funkcji usługowej 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej funkcji usługowej;
- 10) w terenach należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C6MW z drogi dojazdowej wewnętrznej – poprzez teren C7KP;
- 2) dla terenu C32MW z ul. Chełmińskiej lub z drogi dojazdowej wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) dla terenu C36MW z ul. Chełmińskiej, z ul. Lipowej, ul. Nowowiejskiego z ul. Słowackiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 96. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem C8UH.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
- 4) wysokość do 2 kondygnacji;
- 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej – poprzez teren C7KP.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 97. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami C29MW-UH.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość budynków do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 5) kształt dachu - dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° lub płaski;
- 6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu jednospadowy płaski,

e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;

- 7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w terenach sąsiednich;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Chełmińskiej i ul. Mickiewicza.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 97a. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C9MW/UH**.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 65%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
- 4) wysokość budynków do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 5) kształt dachu - dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° lub płaski;
- 6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu jednospadowy płaski,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
- 7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce na 40,0 m² powierzchni całkowitej powierzchni usługowej;
- 8) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc parkingowych w terenach sąsiednich;
- 9) zakaz grodzienia terenu;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna: z dróg przyległych do terenu oraz z terenu KP.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 98. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C10E, C21E, C31E, C35E**.

2. Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
- 2) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C10E poprzez drogę dojazdową wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;

- 2) dla terenu C21E poprzez teren KP;
- 3) dla terenu C31E poprzez teren UPu;
- 4) dla terenu C35E z ul. Chełmińskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 99. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C12MN, C23MN, C33MN, C38MN.**

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach C33MN i C38MN znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
- 6) kształt dachu:
 - a) dla terenu C12MN i C23MN - wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - b) dla terenu C33MN i C38MN - wielospadowy bez zmiany kąta połąci dachowej;
- 7) parametry dla zabudowy garażowej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m²,
 - b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
 - c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C12MN z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu – poprzez teren C7KP;
- 2) dla terenu C23MN z ul. Lipowej;
- 3) dla terenu C33MN i C38MN z ul. Chełmińskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 100. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C13UPu, C39UPu.**

2. Tereny funkcji użyteczności publicznej – usługi oświaty (przedszkole).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 25%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 60%;
- 4) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji;

5) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie 1 miejsce na 20 dzieci – dopuszcza się zabezpieczenie miejsc parkingowych w terenach sąsiednich.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C13UPu z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu – poprzez teren C7KP;
- 2) dla terenu C39UPu z ul. Chełmińskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 101. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C14ZP, C27ZP, C28ZP.**

2. Tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:

- 1) w terenie C14ZP adaptacja z możliwością rozbudowy funkcji rekreacji i sportu i placów zabaw - obsługa przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
- 3) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem placów zabaw i terenów sportowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację utwardzonych chodników, oświetlenia i małej architektury w postaci figur, pomników, ławek i koszy na śmieci;
- 5) udział powierzchni utwardzonych do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 102. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C15MW/MN.**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) kształt dachu:
 - a) dla budynku nr 7, 17, 23 wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - b) dla budynku nr 19 i 21 wielospadowy bez zmiany kąta połąci dachowej;
- 7) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartej bryle przy granicy z terenem MW,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z attyką,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,

f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;

8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

10) we wnętrzu działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Nowowiejskiego i ul. Lipowej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 103. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C19UH**.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;

4) wysokość budynku bez zmian;

5) dach płaski;

6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;

7) zakaz grodzenia terenu;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej i z terenu KP.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 104. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C20UH**.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) postuluje się likwidację istniejącej zabudowy;

2) nowy obiekt w formie jednej bryły zlokalizowanej równolegle do ulicy;

3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;

5) wysokość 2 kondygnacje;

6) dach płaski;

7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;

8) zakaz grodzenia terenu;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 105. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C22UH**.

2. Teren usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
- 4) wysokość do 2 kondygnacji;
- 5) dach płaski;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 106. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C30UPu**.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Urząd Skarbowy, Bank i budynek Telekomunikacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji;
- 5) dachy dla budynków – kształt dowolny;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza, ul. Chełmińskiej oraz z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 107. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C34MW/UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 4) wysokość budynków do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 5) kształt dachu - dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 50°;

- 6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 30,0 m²,
 - d) kształt dachu płaski,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
- 7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal;
- 8) zakaz grodzenia terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej i ul. Chełmińskiej.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 108. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C37UH, C42UH.**

2. Tereny usług i handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do 5,5 m (1 kondygnacja);
- 5) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od ulicy minimum 25° - 50°;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz grodzenia terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:

- 1) dla terenu C37UH z ul. Nowowiejskiego lub ul. Lipowej;
- 2) dla terenu C42UH z ul. Chełmińskiej i Słowackiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 109. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C40UPu.**

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – zespół poradni specjalistycznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
- 3) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
- 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 6) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;

- 7) dach wielospadowy bez zmiany kąta połąci dachowej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 9) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Chełmińskiej i ul. Słowackiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 110. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C41MW**.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) adaptuje się istniejący budynek z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
- 5) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) dach wielospadowy bez zmiany kąta połąci dachowej;
- 7) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) w zwartej bryle przy granicy z terenem UPu,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z attyką,
 - e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
 - f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
- 8) zakaz grodzenia terenu;
- 9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 10) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Chełmińskiej lub z ul. Słowackiego.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 111. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C43MW/MN/UH**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
 - 2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
 - 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
 - 5) wysokość budynków do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
 - 6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartej bryle,
 - b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
 - c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m²,
 - d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20° - 25° lub stropodach z atyką,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
 - 7) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
 - 8) zakaz grodzienia terenu;
 - 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
 - a) mieszkaniowej - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługowej w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m² powierzchni biurowej,
 - c) handlowej - minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza i ul. Kochanowskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 112. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C44UPu**.

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
 - 4) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
 - 5) kształt dachu - dowolny;
 - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 113. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C45ZC**.

2. Teren nieczynnego cmentarza z ogrodzeniem, kaplicą i układem zieleni (XVII/XVIII, pocz. XX) wpisany do rejestru zabytków pod nr: 269/93 z 20.05.1993 r. oraz wieżą ciśnień z pocz. XX, wpisanej do rejestru zabytków pod nr: 265/93 z 4.05.1993 r.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
 - 2) adaptacja istniejących obiektów;
 - 3) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
 - 4) całkowity zakaz zabudowy;
 - 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu bez określenia maksymalnej wysokości;
 - 6) dopuszcza się urządzenie parkingu publicznego na warunkach i za zgodą WKZ oraz zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r., o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
 - 7) w przypadku urządzenia parkingu ekshumacja i przeniesienie szczątków ludzkich w inne miejsce na warunkach i za zgodą WKZ oraz zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r., o cmentarzach i chowaniu zmarłych.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Słowackiego i ul. Kochanowskiego.
 5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

Rozdział 4. Tereny komunikacyjne

§ 114. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **01KDG** (ul. Kwidzyńska)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 19,4 m do ok. 20,2 m;
- 2) **02KDG** (ul. Jagiełły)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 15,2 m do ok. 29,2 m;
- 3) **04KDG** (ul. Mickiewicza)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 14,4 m do ok. 32,3m.

2. Tereny KDG – droga główna (droga krajowa nr 55) obsługuje ruch tranzytowy oraz lokalny, do czasu realizacji obwodnicy miasta.

3. Docelowo realizacja obwodnicy miasta spowoduje wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza granice miasta, a zwłaszcza poza obszar zabytkowy starego miasta.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) teren 02KDG częściowo znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 3) adaptuje się istniejące drogi;
- 4) poszerza się pas drogowy ul. Jagiełły i Mickiewicza zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w związku z poszerzeniem ul. Jagiełły, budynki znajdujące się w pasie drogowym przeznaczają się do rozbiórki;
- 6) jezdnia jednopasmowa, chodniki dwustronnie;
- 7) wszystkie połączenia z drogami w formie skrzyżowań płaskich;
- 8) w terenie 04KDG znajduje się Rondo Pod Dębami łączące ruch ul. Reja i Mickiewicza;
- 9) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej;
- 10) zakaz lokalizowania parkingów w pasie drogowym.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 115. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03KWk**.

2. Teren komunikacji – węzeł komunikacyjny.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren częściowo znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, ucztylnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 3) istniejące budynki przeznacza się do rozbiórki;
- 4) projektuje się budowę węzła w formie ronda;
- 5) zakaz lokalizowania przystanków komunikacji publicznej oraz parkingów;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 116. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **05KDW** (ul. Reja) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 15,2 m do ok. 29,2 m;
- 2) **020KDW** (ul. Barczewskiego)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 10,3 m do ok. 30,2 m;
- 3) **031KDW** (ul. Kochanowskiego)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 11,5 m do ok. 24,5 m;
- 4) **036KDW** (ul. Nowowiejskiego) szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 10,6 m do ok. 48,0 m.

2. Tereny komunikacji miejskiej – drogi zbiorcze.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się pasy drogowe w tym poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejące drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej;
- 4) zakaz lokalizowania parkingów w pasie drogowym.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 117. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **08KDL** (ul. Morawskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 7,4 m do ok. 12,6 m;
- 2) **011KDL** (ul. Baczyńskiego i ul. Władysława IV) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 7,4 m do ok. 12,6 m;
- 3) **018KDL** (ul. Galla Anonima) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 4,0 m do ok. 19,1 m;
- 4) **032KDL** (ul. Słowackiego) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 7,0 m do ok. 24,2 m;
- 5) **033KDL** (ul. Chełmińska) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 7,0 m do ok. 19,7 m;
- 6) **035KDL** (ul. Lipowa) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 16,4 m do ok. 20,1 m.

2. Tereny komunikacji miejskiej – drogi lokalne.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) teren 011KDL, 018KDL częściowo znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenie 018KDL znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, ucztylnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 3) w terenie 18KDL postuluje się odtworzenie mostu zwodzonego i jego historycznego otoczenia z jednoczesnym umożliwieniem przejścia pieszego w dawnej fosie;
- 4) wyznacza się pasy drogowe w tym poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptuje się istniejące drogi;

- 6) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej;
- 7) zjazdy w postaci obniżenia chodnika;
- 8) dopuszcza się zorganizowanie miejsc postojowych w pasie drogowym.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 118. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **06KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 8,0 m do ok. 9,5 m;
- 2) **07KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,7 m do ok. 19,6 m;
- 3) **09KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 5,7 m do ok. 16,7 m;
- 4) **012KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 5) **013KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,0 m do ok. 21,7 m;
- 6) **014KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 5,7 m do ok. 16,7 m;
- 7) **015KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 2,2 m do ok. 2,7 m;
- 8) **016KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 4,7 m do ok. 10,2 m;
- 9) **017KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 4,6 m do ok. 15,8 m;
- 10) **019KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,4 m do ok. 13,7 m;
- 11) **024KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,6 m do ok. 16,2 m;
- 12) **027KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,4 m do ok. 21,9 m;
- 13) **029KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 8,7 m do ok. 19,0 m;
- 14) **030KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 6,6 m do ok. 14,0 m;
- 15) **037KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 5,0 m do ok. 9,7 m.

3. Tereny komunikacji miejskiej – drogi dojazdowe.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) tereny 013KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 024KDD znajdują się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) na terenach 013KDD, 015KDD, 016KDD znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
- 3) wyznacza się pasy drogowe w tym poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptuje się istniejące drogi;
- 5) w terenie 012KDD (projektowana droga) istniejące obiekty przeznacza się do rozbiórki;
- 6) w terenie 029KDD część istniejącego obiektu do przebudowy;
- 7) zjazdy w postaci obniżenia chodnika;
- 8) drogi o szerokości pasa poniżej 6,0 m postulują się budować w formie pieszojezdni, w pozostałych jezdni i chodnik minimum jednostronnie;
- 9) dopuszcza się zorganizowanie miejsc postojowych w pasie drogowym.

5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 119. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **021KDW**, **022KDW**, **023KDW**, **034KDW** i **038KDW**.

2. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) tereny 022KDW, 023KDW znajdują się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
- 2) wyznacza się pasy drogowe w tym poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) adaptuje się istniejące drogi;
- 4) droga w formie pieszojezdni;
- 5) dopuszcza się miejsca postojowe w pasach drogowych o szerokości powyżej 5,0 m jednostronnie, równoległe do jezdni;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, małej architektury oraz reklam ze względu na małe szerokości pasów drogowych.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 120. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **025KPR i 026KPR**.

2. Tereny komunikacji – ścieżki pieszo-rowerowe.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam;
- 2) dopuszcza się małą architekturę, np. ławki, kosze na śmieci, lampy itd.

4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 121. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **028KSk**.

2. Teren komunikacji – skrzyżowanie dróg dojazdowych.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się budowę skrzyżowania płaskiego dróg dojazdowych;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam.
- ### 4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 122. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sztum.

§ 123. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała XIV/75/2003 Rady Miejskiej w Sztumie, z dnia 15 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 136/6 obr. nr 3 w mieście Sztum, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

2. W rejestrze planów miejscowych oraz w oryginale planu (tekście i rysunku planu), a także na publikowanych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego, należy wprowadzić odpowiednie informacje wskazujące, w jakiej części określony wyżej plan przestał obowiązywać.

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

§ 125. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Sztum.

Przewodniczący Rady Miasta

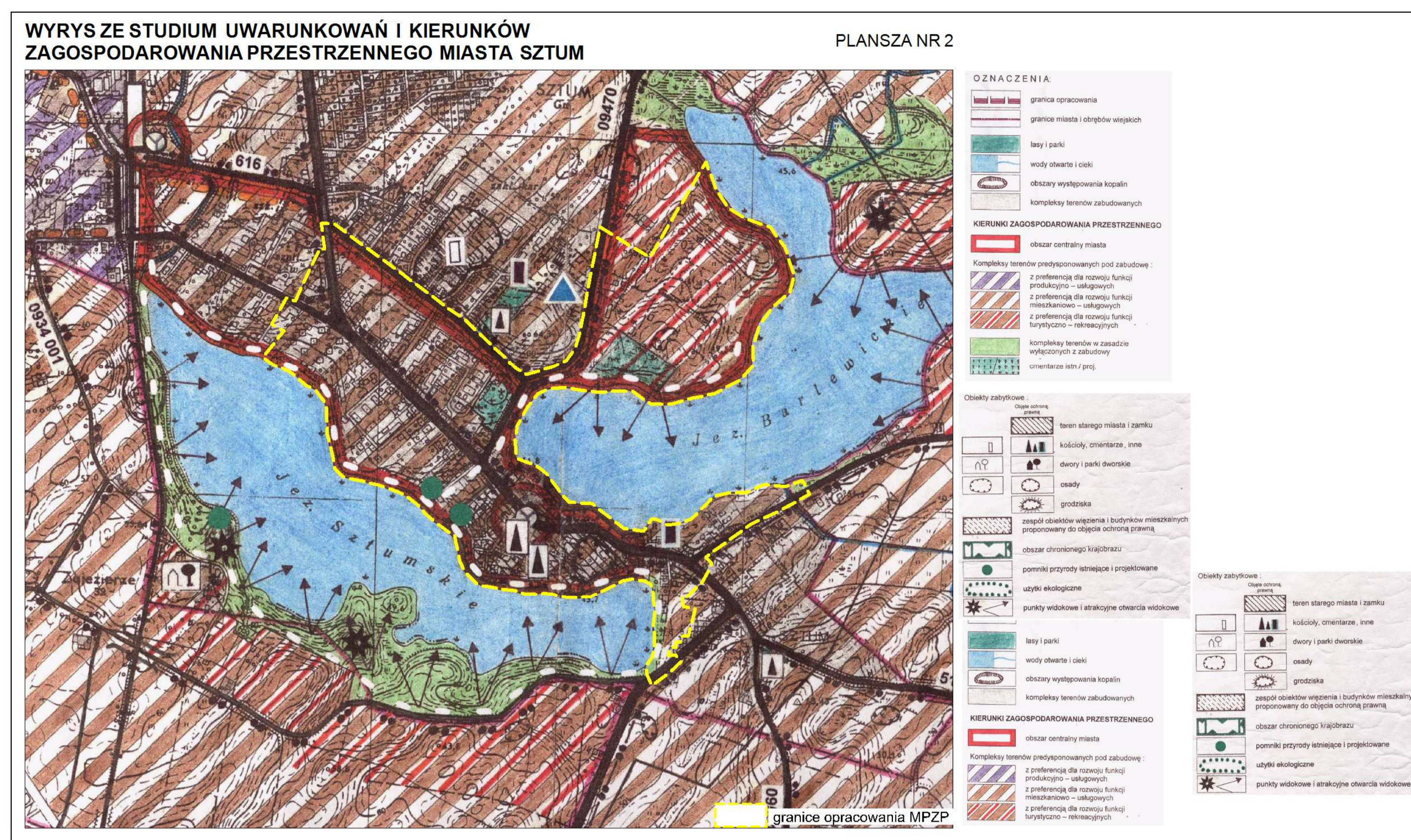
Czesław Oleksiak

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "CENTRUM MIASTA SZTUM" OGRANICZONEGO ULICAMI KOCHANOWSKIEGO, PARKU MIEJSKIEGO, BRZEGIEM JEZIORA BARLEWICKIEGO, SKRZYŻOWANIEM ULIC BARCZEWSKIEGO I JAGIELLI ORAZ BRZEGIEM JEZIORA SZTUMSKIEGO DO PŁAZY MIEJSKIEJ POPRZECZ CZĘŚĆ UL. REJA DO SKRZYŻOWANIA ULIC SIENKIEWICZA I NOWOWIEJSKIEGO DO ULICY KOCHANOWSKIEGO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/172007 Rady Miejskiej Szumu z dnia 20 grudnia 2007 r.

Całkowita powierzchnia miejscowego planu - 95 ha

SKALA 1:1000



- OZNACZENIA**
- granice opracowania
 - granice nieruchomości
 - granice jednostek urbanistycznych
 - ▲ symbol jednostki urbanistycznej
 - ▲ symbol terenu funkcjonalnego
 - linie rozgraniczające teren
 - linie rozgraniczające teren nie mające oparcia w granicach ewidencyjnych
 - nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem § 14 pkt 8
 - obowiązujące linie zabudowy
 - postulowany przebieg ścieżek pieszo-rowerowych
 - orientacyjna lokalizacja pomników przyrody
 - strefy szczególnej ochrony zieleni wysokiej
 - budynki postawione do realizacji
 - wybrane tereny postulowanej lokalizacji zabudowy
 - orientacyjna lokalizacja utwardzonego parkingu w zieleni (nawierzchnia parkingu, ażurowa)
 - orientacyjna lokalizacja tymczasowego parkingu o nawierzchni trawiastej (dopuszczenie parkowania podczas organizacji imprez w kompleksach zamkowych)
 - pasy zieleni (ochronnej) wysokiej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**
- strefa ochrony konserwatorskiej i ekapozycji
 - obszar wpisany do rejestru zabytków
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków
 - strefa ochrony konserwatorskiej i archeologicznej
 - Stare Miasto
 - Zamek
 - mura obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego
 - granice historycznych dzielnic miejskich (przebieg do uściślenia w badaniach archeologicznych)
 - historyczne pierzeje rynku do odzwierciedlenia na podstawie wyników badań archeologicznych
 - historyczne pierzeje rynku do odzwierciedlenia na podstawie wyników badań archeologicznych
 - historyczne obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - historyczne obiekty do odbudowy (uczestnicząca w lokalizacji zabudowy po przeprowadzeniu badań archeologicznych na etapie uzgadniania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z Województwem Konserwatorstwem Zabytków)
 - historyczne ciągi piesze w obrębie Starego Miasta do adaptacji

- TERENY FUNKCJONALNE**
- MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - ML zabudowa rekreacyjno-leśniczo-wypoczynkowa
 - U usługi
 - UH usługi i handel
 - UPU usługi użyteczności publicznej
 - WZ obsługi komunalnej - infrastruktury technicznej
 - UK zabudowa sakralna, kultu religijnego oraz gdałoga
 - UTR zabudowa usług turystyki, rekreacji i wypoczynku zbiorowego
 - ZP zieleni urządzonej (akajaki, parki, ogrody, zieleni tworząca obiektom budowlanym, zieleń, arboreta, aljansy, grodziska, kultury, zabytkowe fortyfikacje)
 - ZC oświaty
 - WS wód powierzchniowych - rowy melioracyjne, retencyjne
- TERENY KOMUNIKACJI**
- KDC droga główna
 - KDZ droga zbiorcza
 - KUL droga lokalna
 - KDD droga dojazdowa
 - KDW droga wewnętrzna
 - KR rynek asfaltowy
 - KPR ścieżki pieszo-rowerowe
 - KSK skrzyżowanie dróg
 - KVK skrzyżowanie dróg w formie ronda
 - KG zabudowa garażowa
 - KP parking
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- E stacja transformatorowa
 - K przepompownia ścieków

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
do Uchwały Nr XVII/117/2007
Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r**

sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagieliły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu planu.

W czasie trwania procedury planistycznej do projektu planu zgłoszono następujące uwagi:

1. Uwaga p. J. Prusieckiego – w stosunku do terenów B29KP – uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza;
2. Uwaga p. m. Trybańskiego – w stosunku do terenów 038KDW; C12MN; C7KP; C8UH;C9MW-UH – uwaga została uwzględniona.

Radzie Miejskiej został przedstawiony Projekt planu odpowiednio zmodyfikowany w związku z uwzględnieniem uwagi wg poz. 2.

Rada Miejska po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza z dnia 18.12.2007 r. w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu oraz z samym projektem planu nie stwierdziła konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także nie stwierdziła konieczności zmiany rozstrzygnięcia Burmistrza w sprawie nieuwzględnionej uwagi wg poz. 1.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Oleksiak

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
do Uchwały Nr XXVI/249/2012
Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 grudnia 2012 r.**

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach **od 10.09.2012r. do 01.10.2012r.**, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu **01.10.2012r.** Termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu upłynął dnia **16.10.2012r.** Ponowne wyłożenie miało miejsce w dniach **od 05.11.2012r. do 26.11.2012r.** dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu **26.11.2012 r** Termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu upłynął dnia **10.12.2012r.**

W ustawowym terminie do projektu zmiany planu wpłynęły następujące uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi wniesione w związku z I wyłożeniem projektu planu										
1	15.10.2012	Złożona przez: Katarzynę Białkowską, Pawła Białkowskiego, Gabrielę Kaszubowską, Jan Kaszubowski; Grażynę Michalik; Ewę Machowską, Pawła Machowskiego; Piotra Górnego; Annę Dornę, Arkadiusza Dorna (adresy zamieszkania znajdują się w dokumentacji planistycznej)	1. Wyłączyć działkę nr 562/4 (dawniej część działki 562/2) z terenu A19MW-UH i włączyć ją do terenu 024KDD - przekwalifikując ją na drogę gminną, lub oznaczyć ją jako osobny teren KDW lub KDL - droga wewnętrzna lub lokalna, zapewniając tym samym prawidłowy dostęp do drogi publicznej dla działek 561/1, 561/2 i poprawiając dostęp do drogi publicznej dla działek 561/2 i 562/3. 2. Utrzymać proponowaną w projekcie maksymalną wysokość w kalenicy dla budynków sytuowanych w obszarze A19MW-UH wzdłuż ulicy Młyńskiej na 2 kondygnacje i 9m, tak, aby nowo sytuowane budynki harmonizowały z istniejącą zabudową. 3. Doprecyzować zapis dla obszaru A19MW-UH, §31 pkt 3 ppkt l0b) i l1b), że za zgodą WKZ dopuszczalne są odstępstwa jedynie w odniesieniu do podpunktu b) i nie odnosi się to do podpunktu a)	562/4	A19MW-UH przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działka wraz z budynkiem posiada dostępność z ul. Mickiewicza jak większość budynków położonych w centrum miasta, ponadto działka nr 562/2 nie spełnia parametrów technicznych jak dla drogi publicznej. Nie przewiduje się zmiany parametrów dla zabudowy w obszarze A19MW-UH, parametry pozostają bez zmian. Nie przewiduje się zmiany zapisu, zapis nie pozwala na jego różną interpretację.

2	16.10.2012	Lech Bogacki (adres zamieszkania znajduje się w dokumentacji planistycznej)	1. Działając jako właściciel działek nr 548/2, 549/1, 561/2, 562/3 i posiadając tytuł prawny do działki nr 562/4 wnoszę o wyłączenie działek zlokalizowanych wzdłuż ul. Młyńskiej z zapisu: w § 23.3.7 i w § 31.3.11a) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacji, na następujący: maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.	Jednostka A19MW-UH, A20MN	Jednostka A19MW-UH, A20MN			uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wyniki analizy zabudowy dla całej jednostki urbanistycznej wykluczają zwiększenie wysokości budynku do 3 kondygnacji i 12,0 m.		
			2. Wprowadzić do planu możliwość budowy przy ul. Młyńskiej budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.							uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wyniki analizy zabudowy dla całej jednostki urbanistycznej wykluczają zwiększenie wysokości budynku do 3 kondygnacji i 12,0 m.
			3. Ustanowić zapis o wysokości budynków mieszkalnych mierzonej w kondygnacjach, a nie w metrach, jak ustala § 8 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.							uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Wysokość budynków w ustaleniach planu została określona w metrach oraz w ilości kondygnacji dla prawidłowego kształtowania zabudowy całego кварталу.
			4. Aktualnie obowiązujący plan w zakresie wysokości budynków jest prawidłowy w zakresie formy architektonicznej dostosowanej do otaczającej zabudowy i zgodny z art. 4 Prawa Budowlanego, a projektowany nie spełnia tych warunków.							uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Aktualnie obowiązujący plan określa wysokość budynków wyłącznie w ilości kondygnacji, co powoduje konflikty społeczne. Inwestorzy nagminnie wykorzystują ten fakt wnosząc dużo większe budynki niż sąsiednie.
			5. Dla terenu A19MW-UH: - zmienić zapis o udziale powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na następujący: dopuszcza się udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki 100%, - znieść zapis o udziale powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu.							uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Zapisy określające stosunek powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w ustaleniach planu zostały określone na podstawie szczegółowych analiz. Zabudowa oraz teren biologicznie czynny dla jednostki A19MW-UH został określony właśnie na tej podstawie.
3	15.10.2012	Mariusz Trybański (adres zamieszkania znajduje się w dokumentacji planistycznej)	1. W terenie B14 MW/UH, w ust. 4 proszę o zmianę zapisu dotyczącego dostępności komunikacyjnej w postaci przejazdów bramnych na inny, ponieważ obecny układ komunikacji kolejowej, podziały własnościowe oraz przepisy ppoz. nie pozwalają na takie rozwiązanie.	Jednostka B14 MW/UH, C9 MW/UH	Jednostka B14 MW/UH, C9			uwaga uwzględniona		W ustaleniach planu dokonano stosownych poprawek.		

			<p>2. W stosunku do jednostki urbanistycznej C9MW/UH proszę o zmiany następujących zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - §97a ust. 3, pkt 2 - proszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 70% analogicznie do innych obszarów, - ust. 3, pkt 7 - proszę o umieszczenie zapisu: „należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal mieszkalny i minimum 1,5 na lokal usługowy (ww. planie nie ma definicji całkowitej powierzchni usługowej). Ponadto proponuję wykreślenie zapisu „, w granicach terenu”, gdyż pkt 8 dopuszcza lokalizację miejsc parkingowych na terenach sąsiednich. 		MW/UH			uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo uwzględniona – Wyniki analizy zabudowy dla całej jednostki urbanistycznej wykluczają zwiększenie powierzchni zabudowy.</p> <p>W ustaleniach planu umieszczono wyjaśnienie, co należy rozumieć poprzez określenie powierzchni usługowa oraz tereny sąsiednie.</p>
4	16.10.2012	Krzysztof Bogacki (adres zamieszkania znajduje się w dokumentacji planistycznej)	<p>1. Zwiększyć maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu oznaczony w projekcie MPZP symbolem A19MW-UH (zapis §31 ust. 3 pkt 7) dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ulicy Młyńskiej.</p> <p>Ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie terenu w jednostce A19MW-UH pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną z usługami i spadek terenu w kierunku ulicy wynoszący 1,2 metra; b) sięgającą około 4,0 metrów skarpę występującą w jednostce A20MN należy zwiększyć do III kondygnacji nadziemnych maksymalną wysokość budynków zlokalizowanych po obu stronach ulicy Młyńskiej (zapis §23 ust. 1 pkt 7 i §31 ust. 3 pkt 11 lit. a) projektu MPZP). <p>W przypadku braku takiej możliwości zwiększyć z 9,0 do 10,0 metrów wysokość dwukondygnacyjnej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej, tak aby lokalizowane w centrum powiatowego miasta budynki nie były mniejsze od budynków jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych zaplanowanych w Jurkowicach (gm. Stary Targ) czy Sztumskim Polu (por. załącznik nr 2).</p> <p>2. Wprowadzić dodatkowo w §3 definicję „terenów sąsiednich”.</p>	Jednostka A19MW-UH, A20MN oraz w części cały plan	Jednostka A19MW-UH, A20MN oraz w części cały plan			uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>Wyniki analizy zabudowy dla całej jednostki urbanistycznej A19MW-UH oraz A20MN wyklucza zwiększenie parametrów dla zabudowy.</p>
								uwaga uwzględniona		<p>W ustaleniach planu umieszczono wyjaśnienie, co należy rozumieć poprzez określenie „:tereny</p>

										śsiednie”.
			4. Część tekstowa projektu MPZP narusza zapis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, natomiast część graficzna §9 ust. 1 i §10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (jednolity tekst Dz. U. z 2003 roku, Nr 164, poz. 1587).							W związku z uwagą w tekście projektu planu należy w §10 pkt 2 dodać lit. e o następującej treści: „ w ustaleniach planu nie wystąpiła potrzeba określenia minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej” Ponadto oznaczono odpowiednim kolorem komunikację na rys. planu.
			3. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (jednolity tekst Dz. U. z 2002 roku, Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie brak jest definicji legalnej obiektu tymczasowego, do której odwołuje się projekt MPZP w §3 pkt 10.							W ustaleniach tekstu planu, w słowniczku wskazano odpowiedni akt prawny.
Uwagi wniesione w związku z II wyłożeniem projektu planu										
1	10.12.2012	Lech Bogacki (adres zamieszkania znajduje się w dokumentacji planistycznej)	1. Wnioskuje dla terenu A19MW-UH o podwyższenie wysokości budynku do 3 kondygnacji 2. Wnioskuje dla terenu A20MN o podwyższenie wysokości budynku do 3 kondygnacji	Jednostka A19MW-UH, A20MN	Jednostka A19MW-UH, A20MN				uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona
Zmiana ilości kondygnacji z 2 na 3 dla wskazanych jednostek urbanistycznych spowodowałaby możliwość lokalizacji budynków o wysokości do 12,0 m. Wyniki analizy zabudowy dla tych jednostek urbanistycznych wykluczają zwiększenie parametrów dla zabudowy. Szczegółowa analiza do wszystkich uwag stanowiąca podstawę do rozstrzygnięcia burmistrza została załączona do teczki z materiałami planistycznymi.										

Załączniki:- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Oleksiak

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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.****do Uchwały Nr XVII/117/2007****Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy postanawia co następuje:

Z ustaleń planu wynika potrzeba realizacji następujących inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- drogi publiczne oznaczone symbolami: 012KDD; 028KSk; 029KDD; 030KDD (część) o łącznej powierzchni 0,37 ha;
- parkingi w terenach A11; A23; A24; B13; B29; B51; C7; C11; C25 o łącznej powierzchni 1,04 ha;
- ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe w obszarze całego planu: o łącznej długości ok. 8 km;
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną obejmującą wodociągi, kanalizację sanitarną i deszczową w terenach przeznaczonych pod rekreację i wypoczynek (A1; A2; A3; A4; A5; A12; B8; B38), które jeszcze nie posiadają wyposażenia w taką infrastrukturę techniczną.

Wstępny zakres niezbędnych robót oraz koszt inwestycji zostanie określony na etapie prac przedprojektowych, a odpowiednie środki zostaną przewidziane w budżetach na lata kolejne. Gmina poniesie koszty związane z ich wykonaniem oraz utrzymaniem zrealizowanych inwestycji, stosownie do bieżących możliwości budżetowych i ustaleń planu inwestycyjnego. Ponadto będą czynione starania na pozyskanie środków zewnętrznych wspomagających finansowanie inwestycji.

Środki na realizację ww. inwestycji przewidziane będą w budżecie gminy stosownie do przyjętych planów inwestycyjnych i budżetowych do roku 2012.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy „Wieloletni program inwestycyjny”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej;
- 3) zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 4) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Oleksiak

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

do Uchwały Nr XXVI/249/2012

Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 grudnia 2012 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

Na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Oleksiak