

**UCHWAŁA Nr 347/XXXVII/2009
RADY MIASTA CIECHANÓW**

z dnia 27 sierpnia 2009 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz Uchwały Nr 418/XXXVII/2006 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Powstańców Wielkopolskich”

Rada Miasta Ciechanów uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
„Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zwany dalej „planem”.**

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 45 ha, położony pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Pułtuską i Wojska Polskiego oraz na zachód od ul. Wojska Polskiego w rejonie ulic: Widokowej, Nadrzecznej i Śląskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono cyframi rzymskimi kolejno od I do XXIII.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w § 1 rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały – Załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” – Załącznik Nr 4.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi oraz kolejnymi cyframi;
- 4) linie zabudowy ustalone w stosunku do linii rozgraniczających tereny;
- 5) klasy techniczne ulic ze wskazaniem ilości jezdni i pasów ruchu na poszczególnych jezdniach oraz ciągi pieszo-jezdne;
- 6) tereny lokalizacji stacji transformatorowych,
- 7) tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopieniem;
- 8) granice historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia Ciechanowa;
- 9) strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony archeologicznej;
- 10) obiekty zabytkowe;
- 11) granice powierzchni ograniczających od lotniska cywilnego dla śmigłowców;
- 12) teren korytarza ekologicznego Doliny rzeki Łydyny;
- 13) zakazy wjazdu na ulicę przyległą;
- 14) możliwości sytuowania punktów widokowych;
- 15) możliwości usytuowania dominant architektoniczno-przestrzennych.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - Prawo ochrony środowiska,
 - Ustawa o odpadach,
 - Prawo wodne,
 - Prawo budowlane,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polski,
 - Prawo lotnicze,
 oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające

tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;

- 5) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę gruntową lub kilka działek gruntowych, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały, a także rozumie się przez to działkę lub kilka działek łącznie zabudowanych wg przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które winno przeważać na terenie działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
- 7) **uzupełniającym** - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie i zajmować może część terenu działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
- 8) **obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną jako obligatoryjną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków (w ich powierzchni zabudowy) w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 6 m² w rzucie poziomym, jeżeli w treści uchwały nie ustalono inaczej. Elewacje frontowe budynków winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 9) **miejscach postojowych** - rozumie się przez to miejsca do parkowania samochodów; miejsca te mogą być urządzone jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, otwarty garaż wielopoziomowy, garaż wielopoziomowy stanowiący budynek, a także pojedynczy budynek garażowy lub zespoły boksów garażowych; zespołem boksów garażowych jest budynek z trzema i więcej miejscami postojowymi;
- 10) **zabudowie usługowej dla usług produkcyjnych, konsumpcyjnych i ogólnospołecznych** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności usługowej - wykonywania usług;

W ramach usług wyróżnia się:

- a) **usługi produkcyjne** - należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zleceniodawcę;
 - b) **usługi konsumpcyjne** - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności;
 - c) **usługi ogólnospołeczne** - należy rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo - organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości;
- 11) **budynki użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć, że zaliczane mogą być tutaj budynki usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, przeznaczone na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych lub inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji w tym także budynki biurowe i socjalne;
 - 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy

budynków i zadaszeń trwale związanych z gruntem do całkowitej powierzchni działki budowlanej, na której projektowana jest inwestycja;

- 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 14) **obiekcie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany tj. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury;
- 15) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego części) na wszystkich kondygnacjach; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym: korytarzy, szybów dźwigowych, galerii;
- 16) **usługach sportu** - należy przez to rozumieć, że wg ustaleń planu nie wlicza się do nich obiektów, w których funkcjonują takie usługi jak: kluby fitness, aerobiku, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, baseny nie przystosowane dla sportu wyczynowego itp. związane z rekreacją i sprzyjające poprawie kondycji psychofizycznej;
- 17) **kioskach kolportażowych** - należy przez to rozumieć trwale lub nietrwale powiązane z gruntem jednokondygnacyjne kioski uliczne /o dominującej funkcji kolportażowej/ o powierzchni zabudowy do 20 m² o architekturze wg powtarzalnych rozwiązań zaakceptowanych przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym** oraz wyznacza się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi:

- 1) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **UC** - tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **ZI** - tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej;
- 6) **KP** - miejsca postojowe dla samochodów;
- 7) **E** - tereny lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) **KD** - tereny dróg publicznych wg klas:
 - a) ulic głównych - **KDG**
 - b) ulic zbiorczych - **KDZ**
 - c) ulic lokalnych - **KDL**
 - d) ulic dojazdowych - **KDD**
- 9) **KDW** - ulice wewnętrzne;
- 10) **KDPj** - ciąg pieszo-jezdny;
- 11) **KDP** - ciąg pieszy.
2. Na całym obszarze dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ustaleniach zawartych w § 43 ust. 2 pkt b)
3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych oraz tworzenie ciągów technologicznych powiązane z wydzielaniem działek budowlanych o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.

§ 8. 1. Na całym obszarze ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, dróg i za wyjątkiem innych przedsięwzięć określonych jako dopuszczalne przeznaczenie na

poszczególnych terenach wymienionych w niniejszej uchwale.

2. Wskazuje się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązują przepisy odrębne dot. dopuszczalnych poziomów hałasu; tereny te oznaczone są na rysunku planu odpowiednio symbolami MU, MW, U, UC.

§ 9. Architektura budynków winna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne i być zharmonizowana z otaczającą zabudową i krajobrazem, w szczególności w zabudowie wielorodzinnej usytuowanie budynków mieszkalnych winno sprzyjać kształtowaniu zagospodarowanych wnętrz urbanistycznych. Elewacje budynków od ulic i ciągów pieszo-jezdných winny być kształtowane w sposób właściwy dla ich ekspozycji.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1. MU (około 1,9 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- oraz w strefie ochrony archeologicznej

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi;
 - i) zabudowy zagrodowej;
 - j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - k) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość maksymalnie 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu

- głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 20 m mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektu:
 - a) ul. Zagumienna dom nr 46wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 4.KDD1/2 i 1.KDW;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1.KDPj, 4.KDPJ, 5.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam, szyldów wolnostojących i na ogrodzeniach.

11. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²;
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalna 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MU (około 3,0 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- częściowo w strefie ochrony archeologicznej

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi;
 - i) zabudowy zagrodowej;
 - j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - k) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się odpowiednio jako obowiązujące lub jako nieprzekraczalne w stosunku do linii do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zielen dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków

- sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów, układu kalenic nie ustala się;
- e) rozbudowę obiektów wymienionych w pkt a, b, c polegającą na realizacji ganków dopuszcza się o wysokości od 1 do 2 kondygnacji.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe dostępne od ulicy Wojska Polskiego należy realizować wyłącznie jako zabudowa frontowa w obowiązującej linii zabudowy,
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) Ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:

a) ul. Pułtуска	dom nr 15	mur. ok. 1900 r.
b) ul. Pułtуска	dom nr 17	mur. pocz. XX w.
c) ul. Wojska Polskiego	dom nr 2	mur. pocz. XX w.
d) ul. Wojska Polskiego	dom nr 8	drewn. ok. 1910 r.
e) ul. Wojska Polskiego	dom nr 12	mur. pocz. XX w.
f) ul. Wojska Polskiego	dom nr 22	mur. pocz. XX w.
g) ul. Wojska Polskiego	dom nr 28	mur. pocz. XX w.

wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust. 5 pkt 1) a).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulica oznaczona symbolem: 1.KDL1/2;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1.KDPj, 4.KDPj, 5.KDPj, 6.KDPj, 11.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;

- 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²;
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MU (około 2,5 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony

- i sprzętu budowlanego, rolniczego;
- h) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi;
 - i) zabudowy zagrodowej;
 - j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - k) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznaczają się jako obowiązujące lub jako nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu

- do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
- c) budynki usługowe:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów, układu kalenic nie ustala się;
- e) rozbudowę obiektów wymienionych w pkt a, b, c polegającą na realizacji ganków i klatek schodowych dopuszcza się o wysokości od 1 do 2 kondygnacji.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe dostępne od ulicy Wojska Polskiego należy realizować wyłącznie jako zabudowa frontowa w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
- 6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Wojska Polskiego dom nr 34 mur. pocz. XX w.
 - b) ul. Wojska Polskiego dom nr 38 mur. pocz. XX w.
 wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust. 5 pkt 1)a).
- 7. Ustala się zasady ochrony środowiska.
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
- 8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
 - 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDW i 3 KDW;

- 2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 6.KDPj, 7.KDPj, 9KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²;
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalnej nie określa się;
 - d) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m.
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.MU (około 1,0 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;

- e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi;
 - i) zabudowy zagrodowej;
 - j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - k) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako obowiązujące lub jako nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów;
 - e) rozbudowę obiektów wymienionych w pkt a, b, c polegającą na realizacji ganków i klatek schodowych dopuszcza się o wysokości od 1 do 2 kondygnacji.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe dostępne od ulicy Wojska Polskiego należy realizować wyłącznie jako zabudowa frontowa w obowiązującej linii zabudowy;
 - b) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej;
 - c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) Ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Wojska Polskiego dom nr 50/50a drewn. pocz. XX w. wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust.5 pkt 1)a).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).

8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
 - 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2 i 4.KDW,
 - 2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 7.KDPj, 8.KDPj.
9. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2.
10. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
11. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
12. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²;
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 12;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MU (około 0,1 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki,

- gastronomii, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej;
- c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudowa mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
- c) budynki usługowe:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 15 m mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 3) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 4) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).

8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 8.KDPj i 10.KDPj.
9. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2.
10. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
11. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdnich;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
12. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 600 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 12;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.MU (około 1,9 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego,

- gastronomii, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
- c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudowa mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznaczają się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu, przy czym dla funkcji usługowej realizowanej przy ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 10.KDPj stanowią one obowiązujące linie zabudowy;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 10.KDPj, na odcinku przyległym do ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej,

budowlanej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 15 m mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;

2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:

a) ul. Zagumienna dom nr 5 mur. 1922 r.

b) ul. Zagumienna dom nr 7 drewn. ok.1939 r.

3) wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.

4) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;

5) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;

6) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;

7) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3).

7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 8.KDPj, 9.KDPj, 10.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalna 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dla istniejących działek o szerokości frontu mniejszej niż 15 m dopuszcza się podział na dwie działki budowlane bez możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych i bez konieczności spełnienia warunku określonego w pkt 1);
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
 - 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 6) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.MU (około 0,6 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
 - częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 5.
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa

mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.

- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleni urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
- b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
- c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
- e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
- f) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
- g) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodinną zabudowa mieszkaniową;
- h) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- i) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
- j) zabudowy zagrodowej;
- k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
- l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu, przy czym dla funkcji usługowej realizowanej przy ciągach pieszo-jezdnym oznaczonych symbolami: 10.KDPj i 12.KDPj stanowią one obowiązujące linie zabudowy;
- b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 12.KDPj, na odcinku przyległym do ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach o szerokości frontu działki mniejszej niż 20 m mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;

b) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub

- blachą;
- c) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - d) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 9.KDPj, 10.KDPj, 12.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1000 m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalna 1200 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalna 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.MU (około 1,5 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla

śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 5.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudowa mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu, przy czym dla funkcji usługowej

realizowanej przy ciągu pieszo-jezdny oznaczonym symbolem 13.KDPj stanowią one obowiązujące linie zabudowy;

b) budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zielen dekoracyjna, a przy ciągu pieszo-jezdny oznaczonym symbolem 13.KDPj, na odcinku przyległym do ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

b) należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej,

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się,

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 15 m mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone

- w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) Ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Zagumienna dom nr 43 drew. 1927 r.
wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 4.KDD1/2 i 5.KDD 1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 13.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 900 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: minimalna 700 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
- 3) dla istniejących działek o szerokości frontu mniejszej niż 15 m dopuszcza się podział na dwie działki budowlane bez możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych i bez konieczności spełnienia warunku określonego w pkt 1);
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
- 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 6) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MU (około 0,6 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 5.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne, w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 2.KDG1/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu

- głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Pułtуска dom nr 35 mur. k. XIX w.
 - b) ul. Pułtуска dom nr 39 mur. 1927 r.wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
7. Ustala się zasady ochrony środowiska.
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulica oznaczona symbolem 4.KDD1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 13.KDPj;
 - 3) istniejące zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 2.KDG1/2 z możliwością ich utrzymania.
9. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulic oznaczonych symbolami: 2.KDG1/2 i 1.KDZ2/2.
10. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
11. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod

- warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jednych;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

12. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 12, przy czym podział części działek nr nr ewid. 239, 238/8, 238/3 i działek nr ewid. 243, 246/8 i 246/9 dopuszcza się wyłącznie w celu powiększenia bezpośrednio przyległych, zabudowanych działek budowlanych wg zasady wskazanej na rysunku planu;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10.MU (około 0,4 ha) położonym:

- w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 5.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
 - b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;

- l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne, w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/4, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 14 KDPj;
 - 2) istniejące zjazdy z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/4 z możliwością ich utrzymania.
8. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulic oznaczonych symbolami: 1.KDG1/4 i 1.KDZ2/2.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2 m²;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdnym;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11,
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1.MW i 1.MW_A (około 1,1 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzona, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
 - b) budynków: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
 - f) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 60 stanowisk;
 - h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - i) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych, pawilonów: sprzedaży ulicznej i wystawowych.
2. Wskazuje się na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 1.MW_A miejsce, gdzie możliwe jest usytuowanie dominant architektoniczno- przestrzennych, których wysokość niezależnie od ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 3), nie może przekroczyć 22 m; rolę dominant pełnić mogą budynki lub zespoły reklam o konstrukcji przestrzennej.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż 2 m² na 1 mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:

- wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dla terenu 1 MW - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku winny być kształtowane pod kątem od 80° do 90° do ulicy oznaczonej symbolem 6.KDD 1/2,
 - dla terenu 1 MWA - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynku równoległy do istniejących granic działek;
- b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
- c) zespoły boksów garażowych:
- wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
 - budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych,
- d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:
- wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 3 pkt 2 b);
 - d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 1.KDZ 2/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej;
 - e) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 6.KDD1/2, 7.KDD1/2,
 - 2) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100 m² i każde kolejne rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej

- zakładu usługowego, w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 1600 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.8;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MW (około 1,7 ha):

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzona, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
 - b) budynków: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (wyjątkiem oświaty przedszkolnej) szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
 - f) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej

- 60 stanowisk;
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - i) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych, pawilonów: sprzedaży ulicznej i wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i odbudowy istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Wskazuje się na rysunku planu miejsce, gdzie możliwe jest usytuowanie dominant architektoniczno - przestrzennych, których wysokość niezależnie od ustaleń zawartych w ust. 4 pkt 3), nie może przekroczyć 25 m; rolę dominant pełnić mogą budynki lub zespoły reklam o konstrukcji przestrzennej.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż 2 m² na 1 mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:
 - wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynku równoległy do ulic za wyjątkiem budynków sytuowanych przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2 dla których układ kalenic ustala się prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy;
 - b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układu kalenic nie ustala się;
 - c) zespoły boksów garażowych:
 - wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
 - budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami

- postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
- d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:
- wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 4 pkt 2 b);
 - d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 1KDZ 2/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej,
 - e) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 7.KDD1/2 i 8.KDD 1/2.
7. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100 m² i każde kolejne rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zakładu usługowego, w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 3000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że

- pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.10;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MW (około 3,2 ha) położonym:
- częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 3.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzone, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
 - b) budynków administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
 - f) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 60 stanowisk;
 - h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego itp.;
 - i) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i odbudowy istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w odległościach w stosunku do linii rozgraniczających ulice, wskazanych na rysunku planu.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40% powierzchni działki,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż 2 m² na jednego mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:
- wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynków równoległy do ulic za wyjątkiem budynków sytuowanych przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2, dla których układ kalenic ustala się prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy;
- b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układu kalenic nie ustala się;
- c) zespoły boksów garażowych:
- wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
 - budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
- d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:
- wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
- b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 3 pkt 2 b),
- d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy 9.KDD 1/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej,
- e) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 3.KDL1/2, 8.KDD1/2, 9.KDD1/2, 10.KDD1/2, 12.KDD1/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla

użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) 3 miejsca postojowe na 100 m² i każde kolejne rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zakładu usługowego, w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.

7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
- 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

8. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 2000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 35 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.8;
- 4) kąt położenia granic budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.MW (około 0,7 ha) położonym:

- częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 2.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzona, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
 - b) budynków administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - b) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;

- c) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
 - d) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - e) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 60 stanowisk;
 - f) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - g) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
 - h) zabudowy zagrodowej;
 - i) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - j) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w odległościach w stosunku do linii rozgraniczających ulice, wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż 2 m² na 1 mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:
 - wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomemu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynku równoległy do ulic za wyjątkiem budynków sytuowanych przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2, dla których układ kalenic ustala się prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy.
 - b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomemu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układu kalenic nie ustala się;
 - c) zespoły boksów garażowych:
 - wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomemu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
 - budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
 - d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:
 - wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomemu terenu

- do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 2 pkt 2 b);
 - d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 9.KDD 1/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej;
 - e) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 9.KDD1/2, 10.KDD1/2, 11.KDD1/2, 12.KDD1/2.
5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100 m² i każde kolejne rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zakładu usługowego w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.
6. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50,0 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
7. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 2000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 35 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 7;
 - 4) kąt położenia granic budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MW (około 1,3 ha) położonym:

- w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 3.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzona, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
 - b) budynków administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
 - f) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 60 stanowisk;
 - h) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego itp.;
 - i) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
 - j) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej przeznaczonej na jednorodzinną zabudowę mieszkaniową;
 - k) zabudowy zagrodowej;
 - l) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - m) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w odległościach w stosunku do linii rozgraniczających ulice, wskazanych na rysunku planu.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż 2 m² na 1 mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:
 - wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu

- do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynków równoległy do ulic za wyjątkiem budynków sytuowanych przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2 dla których układ kalenic ustala się prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy;
 - b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układu kalenic nie ustala się;
 - c) zespoły boksów garażowych:
 - wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
 - budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
 - d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:
 - wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 3 pkt 2 b);
 - d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 1.KDZ 2/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej;
 - e) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulica oznaczona symbolem 3.KDL1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 14.KDPj.
6. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2.
7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100 m² i każde kolejne rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej zakładu usługowego, w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów

handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc postojowych.

8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50,0 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdnym;
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
- 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

9. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 3000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 45 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.9;
- 4) kąt położenia granic budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U (około 0,6 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 3.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - na potrzeby funkcji podstawowej po jednym lokalu mieszkalnym na każdą działkę budowlaną; parkingi, zieleń urządzone i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- b) obiektów produkcyjnych, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- d) zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- e) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
- f) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych.

2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących

obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust.3, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 2,0 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10 m² w rzucie poziomym.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich – 10 m licząc od poziomu terenu do górnego gzymsu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 2 kondygnacje; układu kalenic nie ustala się.
4. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 3) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 4) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 5) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 3 pkt 3);
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b);
 - c) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
 - 1) ulica oznaczona symbolem 5.KDD1/2;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 11.KDPj i 12.KDPj.
7. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic,

- a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic oznaczonych symbolami: 5.KDD1/2 i 1.KDZ 2/2;
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 2000 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U (około 0,7 ha) położonym:

- w granicach powierzchni ograniczających od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 4.

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób;
 - b) na potrzeby funkcji podstawowej po jednym lokalu mieszkalnym na każdą działkę budowlaną;
 - c) parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń o wysokości przekraczającej 16 m licząc od poziomu terenu do ich najwyższego punktu;
 - b) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - c) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - e) zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
 - f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem pawilonów sprzedaży licznej i wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Ustala się, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich – 10 m licząc od poziomu terenu do górnego gzymsu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; dla nowo realizowanych budynków kalenica głównej bryły budynku równoległa do ulic.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b);
 - c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 1.KDZ 2/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej,
 - d) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 12.KDD1/2, 3.KDL1/2.
7. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów ulicy oznaczonej symbolem 1 KDZ 2/2.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic oznaczonych symbolami: 1.KDZ2/2 i 13.KDD1/2;
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) dla obiektów handlowych - 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 1300 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.U (około 2,9 ha) położonym:

- w strefie ograniczeń od lądowiska cywilnego dla śmigłowców, na której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów uwzględnione w ust. 3.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług publicznych związanych z oświatą oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia sportowe, rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne; budynki użyteczności publicznej realizujące cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych takie jak: państwowe szkolnictwo wyższe, a także publiczne obiekty ochrony zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów innych niż wymienione w pkt 1);
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - c) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych, pawilonów: sprzedaży ulicznej i wystawowych.

2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust.3, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu; poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykroczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 2,0 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10 m² w rzucie poziomym.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulic oznaczonych symbolami 1.KDG1/4 i 2.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich – 13 m licząc od poziomu terenu do górnego grzymsu,

- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) obowiązują dopuszczalne poziomów hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b);
 - d) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 3.KDL1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 14.KDPj;
 - 3) istniejące zjazdy z drogi 1.KDG1/4 z możliwością ich utrzymania.
6. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/4.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wyłącznie na budynkach;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc.
9. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 10 000 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.UC (około 0,6 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- w strefie ochrony archeologicznej

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - śródmiejska zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa z funkcją usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby: kultury, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz budynki biurowe i socjalne oraz zabudowa mieszkaniowa

- jednorodzinna i wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;
 - b) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych, w tym urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich itp. o podobnej uciążliwości;
 - b) stacji paliw;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - h) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudowa mieszkaniową;
 - i) zabudowy zagrodowej;
 - j) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych i pawilonów wystawowych.
 2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
 3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu ustalonych linii zabudowy.
 4. Ustala się, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
 5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się odpowiednio jako obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
- a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Śląska dom nr 12 mur. pocz. XX w.
 wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust. 5 pkt 1) a).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2 i 1.KDD1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkaniowy.

10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: minimalna 300 m², maksymalna 500m²;
 - b) dla zabudowy usługowej: minimalna - 300 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 13 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.UC (około 1,2 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- w strefie ochrony archeologicznej

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – śródmiejska zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa z funkcją usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby: kultury, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz budynki biurowe i socjalne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;
 - b) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych, w tym urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich itp. o podobnej uciążliwości;
 - b) stacji paliw;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na

- jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudowa mieszkaniową;
- j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych i pawilonów wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu ustalonych linii zabudowy.
4. Ustala się, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się;
 - a) odpowiednio jako obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej.
 - 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;

- 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:

a) ul. Nadrzeczna	dom nr 28	mur. pocz. XX w.
b) ul. Śląska	dom nr 7	mur. pocz. XX w.
c) ul. Śląska	dom nr 15	mur. pocz. XX w.
d) ul. Wojska Polskiego	dom nr 7A	mur. pocz. XX w.
e) ul. Wojska Polskiego	dom nr 13	mur. pocz. 1925 r.

 wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust. 5 pkt 1) a).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
 8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 1.KDD1/2, 2.KDD1/2.
 9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - a) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - b) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - c) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkaniowy.
 10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
 11. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: minimalna 300 m², maksymalna 500 m²;
 - b) dla zabudowy usługowej: minimalna - 300 m², maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 13 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny

- z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.UC (około 0,6 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259,
- w strefie ochrony archeologicznej,
- częściowo w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zamku wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-81,
- częściowo w strefie korytarza ekologicznego Doliny rzeki Łydyńi,
- częściowo na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopieniami.

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - śródmiejska zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa z funkcją usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby: kultury, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz budynki biurowe i socjalne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleni urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;
 - b) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych, w tym urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich itp. o podobnej uciążliwości;
 - b) stacji paliw;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych i pawilonów wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu ustalonych linii zabudowy.

4. Ustala się, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się:
 - a) odpowiednio jako obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 10% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) poziom posadzki parteru budynków realizowanych w granicach oznaczonych symbolem ZZ winien być nie niższy niż 113,0 m npm,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej.
 - 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 3) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 4) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 5) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b);

- c) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w granicach wskazanych na rysunku planu symbolem ZZ obowiązuje realizacja poziomu posadzki parteru na poziomie powyżej 113,0 m npm; nie dopuszcza się zmiany poziomu i ukształtowania terenu;
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDD1/2, 3.KDD1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3.KDPj.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkaniowy.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić: minimalna 400 m², maksymalna 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.UC (około 0,2 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – śródmiejska zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa z funkcją usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby: kultury, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz budynki biurowe i socjalne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;
 - b) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych, w tym urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów

- mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich itp. o podobnej uciążliwości;
- b) stacji paliw;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - h) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - i) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce budowlanej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych i pawilonów wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu ustalonych linii zabudowy.
4. Ustala się, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się:
 - a) odpowiednio jako obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 25% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej.
 - 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259 wszelkie roboty budowlane i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym: podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ze względu na walory historyczne lub artystyczne, w przypadku robót budowlanych (remont, adaptacja, rozbiórka) w stosunku do obiektów:
 - a) ul. Wojska Polskiego dom nr 19 mur. pocz. XX w.
 - b) ul. Wojska Polskiego dom nr 21 mur. pocz. XX w.wymagane jest wykonanie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej.
 - 3) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) wykonanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 5) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 6) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 5 pkt 3);
 - 7) lokalizację usług od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 stosownie do ustaleń w ust. 5 pkt 1).
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 3.KDD1/2,
 - 2) ciąg pieszy oznaczony symbolem 2.KDP – dla ruchu pieszego.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkaniowy.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: minimalna - 300 m²,

- maksymalna - 500 m²;
- b) dla zabudowy usługowej: minimalna - 300 m², maksymalnej powierzchni nie określa się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 13 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.12;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.UC (około 0,5 ha) położonym:

- w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-259
- częściowo w strefie ochrony archeologicznej
- częściowo w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zamku wpisanego do rejestru zabytków - Nr rej. A-81
- w obszarze korytarza ekologicznego Doliny rzeki Łydyni
- na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopieniami

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa śródmiejska, jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa z wbudowanymi usługami ogólnospołecznymi i konsumpcyjnymi w tym użyteczności publicznej przeznaczonymi na potrzeby: kultury, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz na potrzeby biurowe i socjalne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i funkcje gospodarcze realizowane jako zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym i mieszkaniowo-usługowym;
 - b) urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki;
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone i wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;
 - d) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych, w tym urządzenia budowlane związane z infrastrukturą techniczną wbudowane w budynki.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich itp. o podobnej uciążliwości;
 - b) stacji paliw;
 - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
 - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego, rolniczego;
 - f) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - g) wolnostojących budynków usługowych;
 - h) wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - i) zespołu boksów garażowych jako wyłączna zabudowa na działce budowlanej;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;

- l) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
 - m) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych i pawilonów wystawowych.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się odpowiednio jako maksymalne nieprzekraczalne, wskazane na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej przy czym teren pomiędzy ciągiem pieszo-jezdny oznaczonym symbolem 4.KDPj a linią zabudowy należy w całości zagospodarować zielenią urządzoną.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 8,0 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - b) poziom posadzki parteru budynków winien być nie niższy niż 113,0 m npm;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej.
3. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia wszelkie roboty budowlane, prace konserwatorskie, restauratorskie i inne działania określone w przepisach odrębnych, w tym zagospodarowanie terenu i wycinka drzew wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 3) pokrycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub blachą;
 - 4) wykonanie elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w jasnej kolorystyce; nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu;
 - 5) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 2 pkt 3).
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b);
 - 3) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w granicach wskazanych na rysunku planu symbolem ZZ obowiązuje realizacja poziomu posadzki parteru na poziomie powyżej 113,0 m npm; nie dopuszcza się zmiany poziomu i ukształtowania terenu.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulica oznaczona symbolem 3.KDD1/2;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3.KDPj;
 - 3) ciąg pieszy oznaczony symbolem 1.KDP – dla ruchu pieszego.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny

budynki mieszkaniowe.

7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3 m²;
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1100 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3.KDPj - 35 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej ciąg pieszy oznaczony symbolem 1.KDP winien być zgodny z zachodnią linią rozgraniczającą terenu lub wynosić od 80° do 90°;
 - 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZI (około 0,1 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - urządzona zieleń izolacyjna, teren publiczny.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - mała architektura oraz jednokondygnacyjne kioski o powierzchni zabudowy do 20 m², przystanek autobusowy, reklamy; przeznaczenie dopuszczalne stanowi funkcję uzupełniającą terenu; powierzchnia zajmowana przez funkcję uzupełniającą nie może przekraczać 15% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 1.ZI.
 - 3) Zakaz sytuowania tablic informacyjnych i nośników reklam o powierzchni ekranu większej niż 2 m² oraz reklam świetlnych.
2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej; obowiązuje właściwy dobór gatunków i formy nasadzeń przystosowanych do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi – ulica oznaczona symbolem 1.KDZ2/2.
4. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 1100 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 35 m.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZI (około 0,5 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - urządzona zieleń izolacyjna, teren publiczny.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - mała architektura oraz jednokondygnacyjne kioski o powierzchni zabudowy do 20 m², przystanek autobusowy, do 20 miejsc postojowych wyłącznie w formie parkingów, reklamy; powierzchnia zajmowana przez funkcję uzupełniającą nie może przekraczać 30% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 2.ZI.
 - 3) Zakaz sytuowania:
 - a) miejsc postojowych w formie budynków garażowych;
 - b) tablic informacyjnych i nośników reklam o powierzchni ekranu większej niż 2 m² oraz reklam świetlnych.
2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez zachowanie istniejącej zieleni i jej

rewitalizację.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi – ulica oznaczona symbolami: 1.KDZ2/2 i 6.KDD1/2.
4. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki od drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2 - 45 m;
 - 3) niezależnie od ustaleń pkt 1) i 2) dopuszcza się wydzielanie działki budowlanej o powierzchni min. 1200 m² pod warunkiem realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2).

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.ZI (około 0,03 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - urządzona zieleń izolacyjna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - sytuowanie tablic informacyjnych i nośników reklam o powierzchni ekranu nie większej niż 2 m², droga wewnętrzna do terenu oznaczonego symbolem 2.U.
 - 3) Zakaz sytuowania obiektów nie wymienionych w pkt 1) i 2) w tym reklam świetlnych.
2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej; obowiązuje właściwy dobór gatunków i formy nasadzeń przystosowanych do pełnienia funkcji ochrony wizualnej rozgraniczającej zespoły boksów garażowych.
3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi - ulica oznaczona symbolem 11.KDD 1/2.
4. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 300 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.KP (około 0,1 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - miejsca postojowe w formie nie zadaszonych parkingów dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń uzupełniająca zagospodarowanie podstawowe.
 - 3) Zakaz sytuowania - miejsc postojowych w formie budynków garażowych i zespołów boksów garażowych.
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi - ulica oznaczona symbolem 6.KDD 1/2.
3. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 90 m;

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.KP (około 0,1 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - miejsca postojowe w formie nie zadaszonych parkingów dla parkowania samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - zieleń uzupełniająca zagospodarowanie podstawowe;
 - 3) Zakaz sytuowania - miejsc postojowych w formie zadaszonych parkingów, budynków

garażowych i zespołów boksów garażowych.

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi - ulica oznaczona symbolem 6.KDD 1/2.
3. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1100 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 60 m.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.KP (około 0,08 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - miejsca postojowe w formie nie zadaszonych parkingów dla parkowania samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - zieleń uzupełniająca zagospodarowanie podstawowe;
 - 3) Zakaz sytuowania - miejsc postojowych w formie zadaszonych parkingów budynków garażowych i zespołów boksów garażowych.
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi - ulica oznaczona symbolem 12.KDD 1/2.
3. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 45 m;

§ 39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.KP (około 0,08 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne - miejsca postojowe do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t realizowane jako zespół boksów garażowych;
 - 2) Zakaz sytuowania obiektów nie wymienionych w pkt 1).
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalną nieprzekraczalną w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę oznaczoną symbolem 11.KDD 1/2, w odległości wskazanej na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Gabaryty budynku (zespołu boksów garażowych) i geometria dachu:
 - a) wysokość 1 kondygnacja nadziemna, wysokość ta nie może przekroczyć wysokości kalenicy dachów zespołu boksów garażowych istniejącego na terenie oznaczonych symbolem 2.U;
 - b) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej zharmonizowanym z dachem zespołu boksów garażowych istniejącym na terenie oznaczonym symbolem 2.U.
3. Architektura zespołu boksów garażowych winna stanowić jednorodną całość, uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne i być zharmonizowana z otaczającą zabudową i krajobrazem.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi - ulica oznaczona symbolem 11.KDD 1/2.
6. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 70 m.

§ 40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.KP (około 0,03 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne - miejsca postojowe do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t realizowane jako zespół boksów garażowych lub w formie parkingów.
 - 2) Zakaz sytuowania obiektów nie wymienionych w pkt 1).
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - wg stanu istniejącego;
 - b) gabaryty budynku /zespołu boksów garażowych/ i geometria dachu - wg stanu istniejącego.
3. Architektura zespołu boksów garażowych winna stanowić jednorodną całość, uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne i być zharmonizowana z otaczającą zabudową i krajobrazem.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowią ulice oznaczone symbolami: 11.KDD1/2 i 12.KDD 1/2.
6. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 25 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 3 m;

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E (łącznie około 0,07 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - stacje transformatorowe wewnętrzne wraz z zielenią towarzyszącą.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - teren może być zagospodarowany na cele ustalone odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami: 3.KDD, 8.KDPj, 3.MW, 6.MU, 3.U, 1.MU w przypadku gdy lokalizacja stacji na wskazanym terenie będzie zbędna.
 - 3) Zakaz przeznaczenia terenu na cele inne niż ustalone w pkt 1), 2).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowią odpowiednio ulice oznaczone symbolami: 3.KDD1/2, 8.KDPj, 10.KDD1/2, 10.KDPj lub 9.KDPj, 3.KDL1/2 lub 14.KDPj, 4.KDPj.

3. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 70 m²; maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 7 m.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 42. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej:

1. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:

1) ulica oznaczona na rysunku planu odpowiednio symbolami: 1.KDG1/4 i 2.KDG1/2, przebiegająca obecnie w ciągu drogi krajowej nr 60:

a) parametry techniczne docelowe:

- ulica główna klasy G jedno jezdniowa o czterech pasach ruchu na odcinku od skrzyżowania z ulicą 1.KDZ do wschodniej granicy opracowania i o dwóch pasach ruchu od zachodniej granicy opracowania do skrzyżowania z ulicą 1. KDZ;
- szerokość pasa drogowego na odcinku od zachodniej granicy opracowania do ulicy 14.KDPj zachowana w istniejących liniach rozgraniczających, od ulicy 14.KDPj do wschodniej granicy opracowania poszerzona w kierunku północnym do 32 m;
- skrzyżowania w jednym poziomie dla wszystkich relacji z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDL, 4.KDD, 1.KDZ, 2.KDL zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy; warunki istniejącego zjazdu na ulicę 2.KDG z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1.KDPj wg stanu istniejącego;

b) warunki zagospodarowania:

- chodniki po obu stronach ulicy i ścieżki rowerowe;
- przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej lokalizowane wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
- ciągi infrastruktury technicznej - istniejące do zachowania, lokalizacja nowych ograniczona do urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; usytuowanie innych ciągów infrastruktury technicznej w tym pod jezdnią w układzie prostopadłym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - tylko poprzez skrzyżowania, o których mowa w pkt 1 lit. a) oraz poprzez istniejący zjazd;

2) ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ2/2:

a) parametry techniczne:

- ulica zbiorcza klasy Z - dwujezdniowa;
- dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 43 m; przy skrzyżowaniach – zmienna wg wskazania na rysunku planu;
- skrzyżowania z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDG, 2.KDG, 1.KDL, 3.KDL, 5.KDD i 7.KDD w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrotnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy;

b) warunki zagospodarowania:

- chodniki i ścieżki rowerowe po obu stronach ulicy;
- lokalizowanie przystanków autobusowych komunikacji zbiorowej - wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
- ciągi infrastruktury technicznej - istniejące do zachowania, lokalizowanie nowych ograniczone do urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; usytuowania

- innych ciągów infrastruktury technicznej w tym pod jezdnią w układzie prostopadłym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – poprzez skrzyżowania, o których mowa w pkt 2 lit a);
- 3) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDL1/2 i 3.KDL1/2:
- a) parametry techniczne:
- ulice lokalne klasy L, jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu;
 - szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających:
 - ulice oznaczone symbolami 1.KDL (Wojska Polskiego) oraz 2.KDL (Powstańców Wielkopolskich) – zmienna, zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
 - ulica oznaczona symbolem 3.KDL (projektowana) – 15,0 m; przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną symbolem 1.KDZ – zmienna wg wskazania na rysunku planu;
 - skrzyżowania ulic w jednym poziomie dla wszystkich relacji skłonnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
 - ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL z ulicami oznaczonymi symbolami 2.KDG, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 1.KDZ oraz ciągami pieszo-jezdnymi 6.KDPj i 7.KDPj;
 - ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 z ulicami: 1.KDG, 3.KDL, 6.KDD, 7.KDD i 8.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 z ulicami: 1.KDZ, 2.KDL, 12.KDD oraz z ciągiem pieszo-jezdnym 14.KDPj;
- b) warunki zagospodarowania:
- chodniki usytuowane po obu stronach ulic;
 - ścieżki rowerowe;
 - lokalizowanie zatok postojowych możliwe po obu stronach jezdni lecz na przemian i z zachowaniem odległości minimum 50,0 m od skrzyżowań;
 - lokalizowanie przystanków autobusowych komunikacji zbiorowej wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
 - lokalizowanie nowych ciągów infrastruktury technicznej - wyłącznie poza pasami jezdnymi z wyjątkiem urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulic; sytuowanie ciągów infrastruktury technicznej pod jezdnią w układzie prostopadłym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia.
- 4) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD1/2, 2.KDD1/2, 3.KDD1/2, 4.KDD1/2, 5.KDD1/2, 6.KDD1/2, 7.KDD1/2, 8.KDD1/2, 9.KDD1/2, 10.KDD1/2, 11.KDD1/2 i 12.KDD1/2:
- a) parametry techniczne:
- ulice dojazdowe klasy D - jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu;
 - szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających:
 - ulice oznaczone symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD – zachowane w istniejących liniach rozgraniczających; w północnej części ulicy 3.KDD możliwość realizacji punktu widokowego;
 - ulica oznaczona symbolem 5.KDD – 16,0 m;
 - ulica oznaczona symbolem 6.KDD – 10,0 m z poszerzeniem odcinka wschodniego do 18,0 m;
 - ulica oznaczona symbolem 7.KDD – 12,0 m;
 - ulice oznaczone symbolami: 8.KDD, 9.KDD i 11.KDD - po 10,0 m;
 - 10.KDD – 10,0 m, a w pobliżu skrzyżowania z ulicą 9.KDD1/2 - o szerokości równej szerokości działek nr ewid. 215/10 i 214/10 wg wskazania na rysunku planu;
 - ulica oznaczona symbolem 12.KDD (istniejąca) – poszerzenie do 10,0 m;
 - skrzyżowania ulic w jednym poziomie dla wszystkich relacji skłonnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
 - ulicy oznaczonej symbolem 1.KDD z ulicą 1.KDL;

- ulicy oznaczonej symbolem 2.KDD z ulicą 1.KDL;
 - ulicy oznaczonej symbolem 3.KDD z ulicą 1.KDL oraz z ciągiem pieszo-jezdnym 3.KDPj;
 - ulicy oznaczonej symbolem 4.KDD z ulicami: 2.KDG i 5.KDD oraz z ciągami pieszo-jezdnymi: 5.KDPj, 11.KDPj i 13.KDPj;
 - ulicy oznaczonej symbolem 5.KDD z ulicami: 1.KDZ, 4.KDD i z ciągiem pieszo-jezdnym 13.KDPj;
 - ulicy oznaczonej symbolem 6.KDD z ulicami: 2.KDL i 7.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 7.KDD z ulicami: 1.KDZ, 2.KDL i 6.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 8.KDD z ulicami: 9.KDD i 2.KDL;
 - ulicy oznaczonej symbolem 9.KDD z ulicami: 8.KDD, 10.KDD i 11.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 10.KDD z ulicami: 9.KDD i 12.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 11.KDD z ulicami: 9.KDD, 12.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 12.KDD z ulicami: 10.KDD, 11.KDD i 3.KDL;
- b) warunki zagospodarowania:
- chodniki usytuowane po obu stronach ulic i ścieżki rowerowe;
 - lokalizowanie zatok postojowych możliwe tylko w ulicach, oznaczonych symbolami 6.KDD (tylko na odcinku wschodnim) oraz 5.KDD po obu stronach jezdni przy zachowaniu odległości o skrzyżowań minimum 50 m;
 - lokalizowanie nowych ciągów infrastruktury technicznej – wyłącznie poza pasami jezdnymi z wyjątkiem urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; sytuowanie ciągów infrastruktury technicznej pod jezdnią w układzie prostopadłym do osi ulicy oraz w południowym zawężonym odcinku ulicy 4.KDD w pasie jezdnym wzdłuż osi tej ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

2. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od 1.KDPj do 14.KDPj, ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:

a) parametry techniczne:

- szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolami:
 - 1.KDPj – zmienna, zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 2.KDPj – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 3.KDPj – zmienna, zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 4.KDPj – część południowa – szerokość zachowana w istniejących liniach rozgraniczających, część północna, projektowana – szerokość 8,0 m
 - 5.KDPj – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 6.KDPj – część wschodnia – szerokość zmienna zachowana w istniejących liniach rozgraniczających, część zachodnia – projektowana – szerokość zmienna od 8,0 m do 9,0m,
 - 7.KDPj (ul. Ukośna) – poszerzenie do 8,0 m,
 - 8.KDPj (ul. Zagumienna – część północna) – poszerzenie do 8,0 m,
 - 9.KDPj (ul. Zagumienna – część środkowa) – w zawężonych fragmentach – poszerzenie do 8,0 m,
 - 10.KDPj – 8,0 m,
 - 11.KDPj – (ul. Zagumienna – część środkowa) – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 12.KDPj – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 13.KDPj – 8,0 m; poszerzony w końcowym odcinku wg wskazania na rysunku planu,
 - 14.KDPj – projektowany – 10,0 m z placem do zawracania w liniach rozgraniczających wg wskazania na rysunku planu,
- skrzyżowania w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
 - 1.KDPj z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 4.KDPj, warunki

istniejącego zjazdu na ul. 2.KDG wg stanu istniejącego,

- 2.KDPj – skrzyżowanie istniejące poza granicami opracowania,
- 3.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 3.KDD,
- 4.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 1.KDW i ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 5.KDPj,
- 5.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 4.KDD oraz z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 4.KDPj,
- 6.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 1.KDL oraz z ciągiem pieszo-jezdnym 11.KDPj i z drogą wewnętrzną 2.KDW,
- 7.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 1.KDL oraz z ciągiem pieszo-jezdnym 8.KDPj, 9.KDPj,
- 8.KDPj – z ciągami pieszo-jezdnymi 7.KDPj i 10.KDPj oraz z drogą wewnętrzną 4.KDW,
- 9.KDPj – z ciągami pieszo-jezdnymi 7.KDPj, 10.KDPj, 11.KDPj i drogą wewnętrzną 3.KDW,
- 10.KDPj – z ciągami pieszo-jezdnymi 8.KDPj, 9.KDPj i 12.KDPj,
- 11.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 4.KDD oraz z ciągami pieszo-jezdnymi 6.KDPj, 12.KDPj i 9.KDPj
- 12.KDPj – z ciągami pieszo-jezdnymi 10. KDPj i 11.KDPj,
- 13.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 4.KDD,
- 14.KDPj – z ulicą oznaczoną symbolem 3.KDL;

b) warunki zagospodarowania:

- nawierzchnie utwardzone – jednopłaszczyznowe przystosowane do ruchu i postoju pojazdów;
- lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej – bez ograniczeń;

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia bez ograniczeń.

3. Dla terenów ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW i 4.KDW ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:

a) parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających ulic:
 - 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW – zachowane w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 4.KDW – projektowana – 5,0 m;
- skrzyżowania ulic:
 - 1.KDW - z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 4.KDPj;
 - 2.KDW - z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym 6.KDPj;
 - 3.KDW - z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym 9.KDPj;
 - 4.KDW - z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym 8.KDPj.

b) warunki zagospodarowania:

- nawierzchnie jednopłaszczyznowe z wydzielonym pasem jezdny szerokości 3,0 m i pasem dla ruchu pieszego szerokości minimum 1,5 m,

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia bez ograniczeń.

4. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDP, 2.KDP ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:

a) parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających obejmująca działki nr ewid. 33/2, 26/2, 26/3, 22, 34/2, 500/2, 500/3 i część działki nr ewid.1001 wg wskazania na rysunku planu.

b) warunki zagospodarowania:

- nawierzchnie jednopłaszczyznowe z pasami dla ruchu pieszego i ścieżki rowerowej; ruch samochodowy dopuszcza się wyłącznie dla potrzeb konserwacji i eksploatacji,

- zieleń towarzysząca,
 - możliwość sytuowania punktu widokowego,
 - nie dopuszcza się miejsc postojowych;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – wyłącznie dla ruchu pieszego.

§ 43. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:
 - a) sytuowanie sieci i urządzeń wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulice, ciągi pieszo-jezdne i piesze, z zastrzeżeniem zawartym w pkt e),
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę liniowych systemów i urządzeń uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic ze względu na istniejące uwarunkowania, w szczególności tworząc pasy technologiczne,
 - c) zachowanie odpowiednich odległości od obiektów budowlanych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - e) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg krajowych i wojewódzkich – odstępstwa w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych mogą nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego stosownie do ustaleń zawartych w § 30 ust. 1 pkt 1b) i pkt 2b); warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
 - f) niezależnie od ustaleń zawartych w ppkt a) b) i d), na całym obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych tych urządzeń,
 - g) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy z zachowaniem zasady istniejącego przebiegu,
 - h) zieleń wysoka i średnio wysoka nie może kolidować z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg miejski zasilany ze stacji uzdatniania wody Gostków poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym z zachowaniem następujących zasad:
 - a) rozbudowa sieci od systemów wodociągu miejskiego w ulicach: Pułtuskiej, Powstańców Wielkopolskich, Zagumiennej oraz z wodociągu Ø 300 mm w północnej części terenu,
 - b) obowiązuje zapewnienie awaryjnego zasilania w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych, a w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 3.U, na którym dopuszcza się lokalny system zaopatrzenia w wodę.
4. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym z odprowadzeniem ścieków poprzez kolektor w ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ do kolektora w ul. Nadrzecznej i dalej na oczyszczalnię ścieków; do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków.

5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z pasów ulicznych wykonać poprzez miejską kanalizację deszczową realizowaną w układzie zlewniowym, z wykorzystaniem systemów miejskiej kanalizacji deszczowej w ulicach: Pułtuskiej, Wojska Polskiego i ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2.
6. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenach działek zabudowanych oraz na terenach ogólnodostępnych i działek wydzielanych stosownie do ustaleń zawartych w ust. 2 pkt f) i wywóz na składowisko odpadów wg regulacji gminnych:
 - 1) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
7. Zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę miejskiego systemu sieci ciepłej z komór przy ul. Powstańców Wielkopolskich i u zbiegu ulic Armii Krajowej i Pułtuskiej; na terenach oznaczonych symbolami MU, UC i MW, dopuszcza się systemy grzewcze w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła, a na terenach oznaczonych symbolami MW i U lokalne źródła ciepła; obowiązuje wykorzystanie proekologicznych nośników energii.
8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę systemu gazociągów w układzie średniego i niskiego ciśnienia od ulic Pułtuskiej, Powstańców Wielkopolskich i Zagumiennej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, a w szczególności obowiązuje:
 - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia w odległościach 0,5 m od ogrodzeń,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzenia.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) kablowe linie elektroenergetyczne n.n. zlokalizować w pasach drogowych i w liniach rozgraniczających ulic; z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt e);
 - 2) przyłącza energetyczne n.n. realizować jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia;
 - 3) stacje transformatorowe napowietrzne 15/04 KV stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem ulic 1.KDG i 1.KDZ, stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 KV, oznaczone na rysunku planu symbolem E, lokalizować na wydzielonych działkach z zapewnieniem możliwości dojazdu;
 - 4) sytuowanie stacji transformatorowych 15/04 KV w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu nie wymaga zmiany planu, stosownie do ustaleń zawartych w ust.2 pkt f);
 - 5) istniejąca stacja transformatorowa w liniach rozgraniczających ulicę oznaczonej symbolem 3.KDL przewidziana do demontażu i zmiany lokalizacji;
 - 6) wskazane dla stacji transformatorowych tereny, w przypadku realizacji stacji w innym miejscu, mogą być zagospodarowane na cele ustalone odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami 3.KDD, 8.KDPj, 3.MW, 6.MU, 3.U, 1.MU;
 - 7) dla linii napowietrznych 15 KV, wyznacza się szerokość stref ograniczeń dla zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5,0 m;
 - 8) w strefie ograniczeń dla zagospodarowania terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci;
 - 9) ustala się oświetlenie terenu realizowane liniami kablowymi nn z latarniami ulicznymi sytuowanymi nie bliżej niż 0,5 m od krawędzi jezdni;
 - 10) ustala się zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 44. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

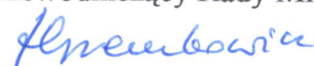
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MU - 20 %,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MW - 20 %,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem U - 20 %,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem UC - 20 %,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem KP - 20 %,
- f) dla terenów oznaczonych symbolem ZI - 20 %,
- g) dla terenów oznaczonych symbolem E - 20 %,

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

§ 47. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miejskiej Ciechanów.

Przewodniczący Rady Miasta



Tomasz Grembowicz