UCHWAŁA NR VII/85/19
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r., oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945, Dz. U. z 2019r. poz. 60), art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/417/17 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego

Rada Miejska Brzegu

stwierdzając, że zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r.,

uchwala:

zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego, zwaną dalej "planem".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. **Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/417/17 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 czerwca 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

2. **Plan stanowią:**

1) tekst planu, zwany dalej „uchwałą”;

2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";

3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. **Jeżeli w planie jest mowa o:**

1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12^0;

2) **"zielonym dachu"** – należy przez to rozumieć: dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

3) **"detalu architektonicznym"** – należy przez to rozumieć: wszelkie historyczne, przestrzenne i integralne elementy wystroju elewacji oraz balustrady, za wyjątkiem:

   a) otworów drzwiowych;

   b) otworów okiennych;

   c) otworów wentylacyjnych;

4) **"elementach niestanowiących głównej geometrii dachów"** – należy przez to rozumieć: wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż – 25% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;

5) **"garażu wolno stojącym"** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny garaż usytuowany na powierzchni terenu;

6) **"głównej geometrii dachów"** – należy przez to rozumieć: 75% powierzchni rzutu poziomego dachu obiektu budowlanego;

7) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

   a) schodów wejściowych do budynków, pochylni mogących wykraczać na maksymalną odległość – 3m;

   b) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów mogących wykraczać na maksymalną odległość – 2m;

   c) elementów termomodernizacji mogących wykraczać na maksymalną odległość – 0,25m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:

   a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 80%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;

   b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:

      - schodów wejściowych do budynków, pochylni na maksymalną odległość – 3m;

      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 2m;

      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

9) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;

10) **"powierzchni użytkowej usług"** w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji – należy przez to rozumieć: powierzchnię użytkową budynku, z wyłączeniem pomieszczeń: technicznych, magazynowych i administracyjnych;

11) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 60% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

12) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;

13) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

14) **"sezonowym punkcie gastronomicznym"** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt budowlany o funkcji gastronomicznej, funkcjonujący w wymiarze sezonowym w skali roku, o maksymalnej wysokości – 5m i maksymalnej pow. zabudowy – 25m^2;

15) **"sezonowym punkcie handlowym"** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt budowlany (budynek lub budowla) o funkcji handlowej w zakresie artykułów pierwszej potrzeby, funkcjonujący w wymiarze sezonowym w skali roku, o maksymalnej wysokości – 5m i maksymalnej pow. zabudowy – 25m^2;

16) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;

17) **"usłudze publicznej"** – należy przez to rozumieć: usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie:

a) urzędów organów władzy;

b) administracji;

c) sądów i prokuratur;

d) szkolnictwa wyższego;

e) szkolnictwa publicznego;

f) kultury;

g) ochrony zdrowia;

h) przedszkoli;

i) sportu;

j) bezpieczeństwa publicznego;

k) usług pocztowych;

18) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%;

19) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"** – należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym;

20) **"wiacie "** – należy przez to rozumieć: wiatę, która nie posiada przegród pionowych tworzących ściany;

21) **"wiacie wolno stojącej"** – należy przez to rozumieć: wiatę, która nie jest połączona konstrukcyjnie i optycznie z budynkiem;

22) **"zabudowie zamieszkania zbiorowego"** – należy przez to rozumieć: budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów odrębnych;

23) **"zespole garażowym"** – należy przez to rozumieć: co najmniej dwa jednokondygnacyjne garaże usytuowany na powierzchni terenu tworzący optycznie lub konstrukcyjnie jedną bryłę.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) granica strefy zmiany wysokości zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) szpaler drzew do zachowania i odtworzenia;

7) punkt zmiany typu linii zabudowy;

8) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

9) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;

10) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

11) **MW-U-KSg** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub garaży;

12) **MW-MN** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

13) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

14) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

15) **UC-U** – teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej;

16) **U** – teren zabudowy usługowej;

17) **U-MZ** – teren zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego;

18) **U-KSp** – teren zabudowy usługowej lub parkingów;

19) **U-ZP** – teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej;

20) **U-EH** – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii;

21) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;

22) **UK** – teren zabudowy usług kultury;

23) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

24) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

25) **ZP-UK** – teren zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury;

26) **ZP/U** – teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową;

27) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

28) **ZL** – teren lasu;

29) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

30) **WS-EH** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii;

31) **KK-U** – teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej;

32) **KK** – teren komunikacji kolejowej;

33) **KSp-ZP** – teren parkingów lub zieleni urządzonej;

34) **KSp** – teren parkingów;

35) **KSp-KP** – teren parkingów lub wydzielonego placu;

36) **KP** – teren wydzielonego placu;

37) **KPX** – teren komunikacji pieszej;

38) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

39) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;

40) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;

41) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

42) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

43) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

44) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

45) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;

46) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;

47) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek;

b) obiekt punktowy;

c) obiekt inny;

d) obiekt liniowy;

e) ruchomy;

48) elewacje budynku zabytkowego z zakazem stosowania dociepleń;

49) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;

50) stanowisko archeologiczne;

51) granica strefy bezpieczeństwa muru oporowego;

52) dojście przez bryłę budynku;

53) dojście i dojazd przez bryłę budynku;

54) główny ciąg pieszo-rowerowy;

55) ciąg pieszy;

56) obiekt mostowy.

2. **Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

1) granica terenu zamkniętego – wojskowego, tereny: **N1.TZ1, O4.TZ1**;

2) pomnik przyrody ożywionej;

3) zabytek wpisany do rejestru zabytków:

a) budynek;

b) budynek wraz z otoczeniem;

c) obiekt punktowy;

d) obiekt inny;

e) obiekt liniowy;

f) ruchomy;

4) układ urbanistyczny starego miasta wpisany do rejestru zabytków;

5) fortyfikacje miejskie wpisane do rejestru zabytków;

6) tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków;

7) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

8) granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" Uch. Nr XXV/277/16 z dn. 28 października 2016r.;

9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);

10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);

11) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

12) mur oporowy;

13) sieć kablowa średniego napięcia 15 kV;

14) wnętrzowa stacja trafo;

15) rozdzielnia sieciowa 15 kV – poza obszarem planu;

16) gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie;

17) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II st.;

18) ujęcie wody pitnej;

19) obiekt mostowy – poza obszarem planu.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 8 ÷ 46 oraz w rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §96 uchwały.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działki:

   a) w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych, w tym rozbudowy i nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;

   b) w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25m;

   c) w odniesieniu do budynków lub części budynków cofniętych względem obowiązujących linii zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, bez konieczności zbliżenia się do nich;

   d) w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością jej zachowania;

   e) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

   f) w odniesieniu do budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

   g) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie:

- 2,5% – w wypadku wysokości;
- 5% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i szerokości elewacji frontowej;

2) w granicach Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”:

a) przeznaczenia terenów nie dotyczą działalności usługowych prowadzonych w kioskach, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie utworzonego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”;

b) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych nie dotyczy kiosków, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie utworzonego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”;

c) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy nie dotyczą kiosków, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie utworzonego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”;

3) w wypadku wyznaczenia na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w jej granicach;

4) w wypadku wyznaczenia na działce budowlanej obowiązujących linii zabudowy od różnych stron, ustala się obowiązek ich uwzględnienia od przynajmniej jednej strony;

5) wyznaczenie na działce budowlanej linii zabudowy od granic terenów, w tym będących granicami działek, w odległościach mniejszych niż dopuszczają przepisy odrębne w zakresie odległości sytuowania budynku na działce budowalnej od granicy tej działki, należy rozumieć jako możliwość sytuowania budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, stosownie do przebiegu tych linii i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) w wypadku ustalenia zakazu lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy, ustala się obowiązek ich lokalizowania w głębi działki budowlanej za pierwszym rzędem budynków istniejących lub przewidzianych i możliwych do realizacji, wyznaczonym w pierwszej kolejności obowiązującą linią zabudowy, a w wypadku jej braku nieprzekraczalną linią zabudowy;

7) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;

8) ustala się zachowanie i odtworzenie szpalerów drzew, z uwzględnieniem:

a) zapewnienia dojść i dojazdów do działek i budynków;

b) przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;

c) istniejącego zagospodarowania;

9) niezależnie od ustaleń szczegółowych w zakresie dachów, dopuszcza się realizację płaskich zielonych dachów;

10) ustalenia ogólne i szczegółowe w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) w granicach planu znajdują się następujące pomniki przyrody ożywionej:

a) 1 – 379, platan klonolistny (Platanus acerifolia Willd);

b) 2 – 380, platan klonolistny (Platanus acerifołia Willd);

c) 3 – 381, platan klonolistny (Platanus acerifołia Willd);

d) 4 – 382, tulipanowiec amerykański (Liriodendron tulipifera L.);

e) 5 – 384, dąb szypułkowy (Quercus robur L.);

f) 6 – 385, buk pospolity (Fagus syhatica L. var.Pendu.la);

g) 7 – 386, dąb szypułkowy (Quercus robur L.);

h) 8 – 605, cypryśnik błotny (Taxodium distichum);

i) 9 – 606, miłorząb chiński (Ginkgo biloba);

j) 10 – 607, cis pospolity (Taxus baccata) (okaz wielopniowy);

k) 11 – 608, jesion wyniosły (Fraxinus excelsior);

l) 12 – 609, platan klonolistny (Platanus acerifolia);

m) 13 – 610, miłorząb chiński (Ginkgo biloba);

n) 14 – 614, dąb szypułkowy (Quercus robur);

o) 15 – 611, dąb czerwony (Quercus rubra);

p) 16 – 613, dąb szypułkowy (Quercus robur);

q) 17 – 615, dąb szypułkowy (Quercus robur);

r) 18 – 612, dąb burgundzki (Quercus cerris);

s) 19 – 616, lipa srebrzysta (Tilia tomentosa);

t) 20 – 617, aleja dziesięciu dębów szypułkowych (Quercus robur);

u) przy pomnikach przyrody ożywionej należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

2) maksymalna strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW zawiera się w granicach terenów: **U-EH, WS-EH**, ograniczenia w jej zasięgu są zgodne z ustalaniami ogólnymi i szczegółowymi planu;

3) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

a) na terenach: **MW, U-MZ** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

b) na terenach: **MN, MW-MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) na terenach: **MW/U, MW-U, MW-U-KSg, MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

d) na terenach: **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) informacje w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

2) w granicach planu znajdują się następujące zabytkowe obszary wpisane do rejestru zabytków:

a) strefy wpisane do rejestru zabytków:

- S.1.R – rej. zab. 132/54, 622/59 – układ urbanistyczny starego miasta (średniowiecze);
- S.2.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie (mury gotyckie, d. brama Odrzańska, fortyfikacje bastionowe) (bud. XVII-XVIIIw.);
- S.3.R – rej. zab. 244/90 – Park Wolności (bud. 1908-1914 r.);
- S.4.R – rej. zab. 243/90 – planty miejskie: Park Centralny (bud. XIXw.);
- S.5.R – rej. zab. 243/90 – planty miejskie: Park Chrobrego (bud. XIXw.);
- S.6.R – rej. zab. 243/90 – planty miejskie: Park Nadodrzański (bud. XIXw.);
- S.7.R – rej. zab. 243/90 – planty miejskie: tereny niezagospodarowanych fos (bud. XIXw.);

- 5.1.20_B.S.4.R – rej. zab. 2283/91 – budynek szkoły podstawowej (wraz z otoczeniem);
- 5.1.21_B.S.1.R – rej. zab. 2331/94 – budynek socjalno-mieszkalny (wraz z otoczeniem);
- 5.1.22_B.S.2.R – rej. zab. 2330/94 – zespół zakładu karnego: budynek penitencjarno-administracyjny, budynek penitencjarno-produkcyjny, mury obwodowe i wewnętrzne wraz z obszarem o pow. 0,7035 ha w obrębie działki nr 563 (bud. 1845-1860);
- 5.1.27_B.S.39.R – rej. zab. 2282/91 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem);
- 5.1.29_B.S.3.R – rej. zab. 2191/89 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem);
- 6.5.1_B.S.2.R – rej. zab. 2281/91 – budynek szkoły podstawowej (wraz z otoczeniem);
- 10.1.2_B.S.17.R – rej. zab. 2216/90 – budynek (wraz z otoczeniem);
- 10.1.2_B.S.23.R – rej. zab. 2259/91 – dom (wraz z otoczeniem);
- 10.1.4_B.S.11.R – rej. zab. 2272/91 – budynek (wraz z otoczeniem);
- 10.1.9_B.S.1.R – rej. zab. 2258/91 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem)

b) stanowisko archeologiczne – rej. zab. A-3-65 – miasto w obrębie murów (bud. średniowiecze);

c) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach planu znajduje się Park Kulturowy "Książęce Miasto Brzeg", przyjęty Uch. Nr XXV/277/16 z dnia 28 października 2016 r.;

4) ustalenia w odniesieniu do obiektów budowlanych chronionych prawem miejscowym i wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

5) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę B – ochrony konserwatorskiej, składającą się z następujących obszarów:

a) S.B_1. obejmującą tereny:

- w całości: **A2.MW, A3.P-U, A4.P-U, A5.MW-U, A6.KDW, A7.P-U, A8.MW-U, A9.MW-U, A10.MW**, **B9.IK, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD**;
- w części: **B1.US, B2.KPR, B3.KP, B8.ZP, B10.KSp, B11.ZP/U, B12.KDW, B13.MW/U, B14.U, B15.P-U, B16.KPR, 1.KDG, 25.KDL, 26.KDL, 27.KDD**;

b) S.B_2 obejmującą tereny:

- w całości: **B17.WS, B18.WS**;
- w części: **B5.ZP, 1.KDG, 2.KDG**;

c) S.B_3 obejmującą tereny:

- w całości: **H5.KPR, H6.U, H9.U-EH, H10.ZP, H11.KPJ**;
- w części: **H3.WS-EH, H4.U-EH, H7.WS, H8.WS-EH, H12.WS, H13.MW-U**;

d) S.B_4 obejmującą tereny:

- w całości: **J13.MW/U, K13.MW/U, K15.MN-U, K16.MW/U, L1.MW-U, L2.KSp, L3.U, L4.U, L5.U-KSp, L6.MW, L7.MW-U, L8.U, L9.MW/U, L10.MW-U, L11.KSp, L12.MW-U, L13.MW-U, L14.MW-U, L15.U, L16.IE, L17.MW-U, L18.MW-U, L19.MW/U, L20.MW-U, L21.MW/U, M1.MW-U, M2.MN-U, M3.MW-U, M4.MW-U, M5.U-KSp, M6.U-ZP, M7.ZP, M8.MW-U, M9.ZP, M10.KK-U, M11.U, M12.KK, M13.KK-U, M14.KSp-KP, M15.MW-U, N2.MW-U, N5.MW-U, N6.U, N7.MW-U, N8.MN-U, N9.MW/U, N10.KDW, N11.KSp-ZP, N12.MN, N13.KPX, N14.MW/U, N15.MW/U, N16.MW-U, N17.KSp-ZP, N18.MW-U, N19.MW-U, N20.MN-U, N25.ZP, N26.MW-U, N27.MW/U, N28.MW/U, N29.MN-U, N30.MN-U, N31.U, N32.KPR, N33.MW-U, N35.U, N36.KK, P2.KDW, P4.MW/U, P5.U, P6.MW/U, P8.MW/U, R1.MW/U, R2.KDW, R3.ZP, R4.MW/U, R5.ZP, R6.MW/U, R7.MW/U, R8.MW-U, R9.MW-U, R11.KDW, R12.MW-U, R13.MW/U, R14.U, R15.MW/U, R16.MW/U, R17.ZP, R18.MW, R19.U, S1.U-KSp, S2.MW-U, S3.MW-U, S4.MW/U, S5.KDW, S6.MW-U, S7.MW/U, S8.MW/U, S9.MW/U, S10.MW, S11.MW-MN, S12.MW, S13.MW-MN, S14.ZP, S15.MW/U, S16.U, S17.ZP, T1.U, T2.ZP, T3.KDW, T4.ZP, T5.ZP, T6.KK, 5.KDZ, 6.KDZ, 10.KDZ, 11.KDZ, 12.KDL, 13.KDL, 14.KDL, 15.KDL, 16.KDL, 17.KDL, 19.KDL, 21.KDL, 77.KDD, 78.KDD, 80.KDD, 82.KDD, 83.KDD, 84.KDD, 85.KDD, 86.KDD, 87.KDD, 88.KDD, 89.KDD, 92.KDD, 93.KDD, 94.KDD**;
- w części: **H18.ZP/U, J10.U, J11.ZP/U, J12.MW/U, K8.U, K9.KPX, K10.MW-U, K11.MW-U, K12.U, K14.MW-U, N3.U, N4.MW, N21.U, N34.MW-U, P1.U, P3.MW, P7.MW, P9.U, P10.MW, P11.MW-U, 3.KDG, 8.KDZ, 9.KDZ, 18.KDL, 20.KDL, 24.KDL, 76.KDD, 79.KDD, 81.KDD, 90.KDD, 91.KDD, 95.KDD**;

e) S.B_5, obejmującą tereny – w części: **T7.ZP, T14.US, 95.KDD**;

f) w zasięgu strefy ustala się:

- zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni;
- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o konstrukcji blaszanej;
- zakaz lokalizowania pawilonów sprzedaży ulicznej, za wyjątkiem kiosków, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie utworzonego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”;
- kształtowanie brył budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- kształtowanie kompozycji elewacji budynków eksponowanych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;

6) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące stanowiska archeologiczne:

a) 85-32/22 – fragment przewodu wodociągowego – rury z pni drzewnych (kultura nowożytna, XVI-XVII w.);

b) 85-32/20 – ślad osadnictwa - fragment toporka kamiennego (neolit);

c) 85-32/21 – ślad osadnictwa - 2 wióry krzemienne (epoka kamienia);

d) 85-33/5 – osada-przedmieścia Brzegu "Rybarze" (średn.- okres nowożytny);

e) w obrębie zabytku archeologicznego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

6. **Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018r., poz. 1945):**

1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

a) teren zabudowy usługowej **P1.U**;

b) tereny dróg publicznych: **KDG, KDZ, KDL, KDD**;

c) teren parkingu powierzchniowego **I1.KSp**;

d) teren parkingu lub wydzielonego placu: **M14.KSp-KP**;

e) tereny wydzielonych placów **KP**;

f) tereny zieleni urządzonej **ZP**, z wykluczeniem terenów: **H1.ZP, H16.ZP**;

2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami uchwały.

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) na obszarze planu znajduje się:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;

3) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – $5m^2$;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $60^0 \div 120^0$.

9. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa muru oporowego, w jej zasięgu ustala się zakaz prowadzenia prac ziemnych oraz robót budowlanych naruszających jego konstrukcję;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

10. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;

2) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

b) dopuszczenie stosowania wyłącznie podziemnych, indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr XXXII/367/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

8) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

12. **Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:**

1) dla terenów: **H8.WS-EH, L13.MW-U, T15.MW, T17.MW-U, T19.MW-U,** wynosi – 20%;

2) dla terenów pozostałych nie ustala się, ze względu na brak zmiany przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.MW, A10.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) na terenie **A2.MW** garaże;

e) miejsca do parkowania;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **A2.MW**:

- budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

- innej – 5m;

b) na terenie **A10.MW**:

- budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **A2.MW**:

- maksymalna – 1,75;

- minimalna – 0,75;

b) na terenie **A10.MW**:

- maksymalna – 1,5;

- minimalna – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania na terenie **A2.MW** w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

d) realizowanie miejsc do parkowania na terenie **A10.MW** w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 2.3.2_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 2.3.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 2.3.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 2.3.2_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 2.3.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 2.3.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 2.3.2_B.7 – zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

h) 2.3.2_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 2.3.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 2.3.2_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 2.3.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 2.3.2_B.7 – zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2.3.2_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) na terenie **A2.MW** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) na terenie **A10.MW** zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy od strony terenów dróg publicznych;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

7) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

8) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

9) poniżej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie garaży, komórek lokatorskich oraz klatek schodowych;

10) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I6.MW, I7.MW, I10.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wiaty;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 16m;
   b) innej – 5m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
   b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
   c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
7) główna geometria dachów:
   a) dachy płaskie;
   b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0;
8) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych w formie:
      - dachówki ceramicznej – karpiówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
9) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.9_B.1 – d. budynek straży pożarnej, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 6. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu J3.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 20m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;

7) główna geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od – 40^0 do 52^0;

8) pokrycie dachu dwuspadowego i wielospadowego w formie dachówki ceramicznej – karpiówki;

9) kolorystyka dachu dwuspadowego i wielospadowego pokrytego dachówką w tonacji czerwieni;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.12_B.2.R – rej. zab. 1978/72 – koszary fryderycjańskie „Wielkie”;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu L6.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 12 kondygnacji nadziemnych – 38m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,6;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,9;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 8. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu N4.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) garaże;

e) miejsca do parkowania;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 47m;

7) główna geometria dachów:

a) na budynku mieszkalnym dach wielospadowy o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 40^0;

b) na pozostałych obiektach budowlanych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki ceramicznej – karpiówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących oraz zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 9. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: P3.MW, P7.MW, P10.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) garaże na terenach: **P7.MW, P10.MW**;

e) miejsca do parkowania;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **P3.MW**:

- budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 22m;
- innej – 5m;

b) na terenie **P7.MW**:

- budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
- innej – 5m;

c) na terenie **P10.MW**:

- budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **P3.MW**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenie **P7.MW**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

c) na terenie **P10.MW**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,75;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,25;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **P3.MW** – 25m;

b) na terenach: **P7.MW, P10.MW** – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania na terenach: **P7.MW, P10.MW** w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

d) realizowanie miejsc do parkowania na terenie **P3.MW** w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.3.2_B.1 – budynek mieszkalny;

b) 9.3.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 9.3.2_B.3 – willa mieszkalna;

d) 9.3.2_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 9.3.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynku 9.3.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.3.2_B.1 – budynek mieszkalny;

- 9.3.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.3.2_B.3 – willa mieszkalna;

- 9.3.2_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) na terenach: **P7.MW, P10.MW** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących oraz zespołów garażowych;

3) na terenie **P3.MW** zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 10. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu R18.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 52m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 11. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: S10.MW, S12.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 14m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 20^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki ceramicznej;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.4.1_B.26 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 9.4.1_B.27 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 9.4.1_B.31 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 9.4.1_B.32 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 9.4.1_B.26 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.27 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.31 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.32 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 12. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu T15.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących oraz zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 13. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B13.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowych w formie:

a) dachówki ceramicznej – karpiówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem w tonacji szarości, czerni;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

7) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

8) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

9) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 14. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C8.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,8;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowych o nachyleniu od powyżej – 35^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowe i wielospadowych w formie:

a) dachówki ceramicznej – karpiówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 15. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E3.MW/U, E4.MW/U, E9.MW/U, E10.MW/U, E11.MW/Uustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.30_B.2.R – rej. zab. 63/2008 – dom (kamienica czynszowa);

b) 5.1.30_B.3.R – rej. zab. 136/2010 – dom – kamienica;

c) 5.1.30_B.10.R – rej. zab. 217/58 – dom mieszkalny (dawna bożnica);

d) 5.1.30_B.11.R – rej. zab. 222/58 – budynek mieszkalny;

e) 5.1.30_B.16.R – rej. zab. 176/57 – dom;

f) 5.1.30_B.21.R – rej. zab. 700/64 – dom;

g) 5.1.30_B.23.R – rej. zab. 100/2009 – dom;

h) 5.1.30_B.25.R – rej. zab. 127/2010 – dom;

i) 5.1.30_B.26.R – rej. zab. 169/2011 – dom (kamienica mieszczańska);

j) 5.1.30_B.27.R – rej. zab. 109/2010 – dom;

k) 5.1.30_B.30.R – rej. zab. 2190/89 – kamieniczka;

l) 5.1.39_B.3.R – rej. zab. 1278/66 – dom;

m) 5.1.39_B.4.R – rej. zab. 1277/66 – dom;

n) 5.1.39_B.8.R – rej. zab. 1993/73 – dom;

o) 5.1.39_B.9.R – rej. zab. 1272/66 – dom;

p) 5.1.39_B.10.R – rej. zab. 713/64 – dom;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.30_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 5.1.30_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 5.1.30_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 5.1.30_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 5.1.30_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 5.1.30_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 5.1.30_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 5.1.30_B.12 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 5.1.30_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

j) 5.1.30_B.14 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

k) 5.1.30_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

l) 5.1.30_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

m) 5.1.30_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

n) 5.1.30_B.19 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

o) 5.1.30_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

p) 5.1.30_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

q) 5.1.30_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

r) 5.1.30_B.28 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

s) 5.1.30_B.29 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

t) 5.1.30_B.31 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

u) 5.1.39_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

v) 5.1.39_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

w) 5.1.39_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

x) 5.1.39_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

y) 5.1.39_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.30_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.12 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.14 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.28 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.30_B.29 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.31 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.39_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.39_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.39_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.39_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.39_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 5.1.30_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.30_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 16. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G8.MW/U, G9.MW/U, G12.MW/U, G14.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wiaty;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) garaże;
   f) budowle infrastruktury technicznej;
   g) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
   a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;
   b) innej – 5m;
4) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
   b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
   c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;
8) główna geometria dachów:
   a) dachy płaskie;
   b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
9) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
      - dachówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 5.1.3_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 5.1.3_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 5.1.3_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 17. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I13.MW/U, I14.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.14_B.3.R – rej. zab. 712/64 – dom mieszkalny;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.14_B.4
– d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku 5.1.14_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 18. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J1.MW/U, J12.MW/U, J13.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **J1.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

- innej – 5m;

b) na terenach: **J12.MW/U, J13.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 21m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **J1.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,25;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,15;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

b) na terenach: **J12.MW/U, J13.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,85;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,5;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.10_B.3.R – rej. zab. 1280/66 – dom;

b) 6.2.1_B.1.R – rej. zab. 185/2012 – dom (kamienica);

c) 6.2.1_B.8.R – rej. zab. 149/2011 – dom (kamienica);

d) 6.2.1_B.10.R – rej. zab. 178/2011 – dom (kamienica);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.10_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 5.1.10_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 5.1.12_B.1 – budynek mieszkalny;

d) 6.2.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 6.2.1_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 6.2.1_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 6.2.1_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 6.2.1_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

i) 6.2.1_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

j) 6.2.1_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

k) 6.2.1_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

l) 6.2.1_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

m) 6.2.1_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 5.1.10_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.10_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 6.2.1_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku 5.1.12_B.1 – budynek mieszkalny;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 19. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K13.MW/U, K16.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **K13.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

- innej – 5m;

b) na terenie **K16.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 20m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **K13.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) na terenie **K16.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1.9_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 10.1.10_B.4 – d. Główny Urząd Celny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 10.1.10_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 10.1.10_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 10.1.9_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.10_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.10_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku 10.1.10_B.4 – d. Główny Urząd Celny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 20. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: L9.MW/U, L19.MW/U, L21.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 11.1.2_B.10.R – rej. zab. 179/2011 – dom (kamienica czynszowa);

b) 11.1.2_B.13.R – rej. zab. 198/2012 – kamienica;

c) 11.1.2_B.16.R – rej. zab. 151/2011 – dom wielorodzinny;

d) 11.1.3_B.5.R – rej. zab. 2398/2000 – dom;

e) 11.1.3_B.6.R – rej. zab. 2180/87 – dom;

f) 11.1.3_B.7.R – rej. zab. 2179/87 – dom;

g) 11.1.3_B.8.R – rej. zab. 2178/87 – dom;

h) 11.1.3_B.9.R – rej. zab. 2171/87 – budynek;

i) 11.1.3_B.10.R – rej. zab. 2168/87 – budynek;

j) 11.1.3_B.11.R – rej. zab. 2167/87 – budynek;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 11.1.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 11.1.2_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 11.1.2_B.2 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 11.1.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 11.1.2_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

f) 11.1.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 11.1.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 11.1.2_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

i) 11.1.2_B.8 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

j) 11.1.2_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

k) 11.1.2_B.11 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

l) 11.1.2_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

m) 11.1.2_B.14 – garaż;

n) 11.1.2_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

o) 11.1.3_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

p) 11.1.3_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

q) 11.1.3_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

r) 11.1.3_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 11.1.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.2 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 11.1.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 11.1.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.8 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 11.1.2_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.11 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 11.1.2_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.2_B.14 – garaż;

- 11.1.2_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 11.1.3_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.3_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.3_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 11.1.3_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 11.1_L.1 – ogrodzenie posesji od strony ul. Trzech Kotwic;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 21. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: N9.MW/U, N14.MW/U, N15.MW/U, N27.MW/U, N28.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **N15.MW/U, N27.MW/U, N28.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

- innej – 5m;

b) na terenach: **N9.MW/U, N14.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **N15.MW/U, N27.MW/U, N28.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenach: **N9.MW/U, N14.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **N15.MW/U, N27.MW/U, N28.MW/U** – 20%;

b) na terenach: **N9.MW/U, N14.MW/U** – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 10.1.2_B.5.R – rej. zab. 2137/86 – budynek;

b) 10.1.2_B.6.R – rej. zab. 2135/86 – budynek;

c) 10.1.4_B.1.R – rej. zab. 2139/86 – budynek;

d) 10.1.4_B.2.R – rej. zab. 2138/86 – budynek;

e) 10.1.4_B.3.R – rej. zab. 2136/86 – budynek;

f) 10.1.4_B.5.R – rej. zab. 2383/98 – budynek mieszkalny (kamienica);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1.2_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 10.1.2_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 10.1.2_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 10.1.2_B.10 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 10.1.2_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 10.1.4_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 10.1.2_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.4_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 10.1.2_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10.1.2_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10.1.2_B.10 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10.1.2_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek – obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 10.1_L.2 – ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 22. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu O3.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wiaty;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) garaże;
   f) budowle infrastruktury technicznej;
   g) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
   a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 23m;
   b) innej – 5m;
4) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,25;
   b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,75;
   c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;
8) główna geometria dachów:
   a) dachy płaskie;
   b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
9) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
      - dachówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.21_B.S.1.R – rej. zab. 2331/94 – budynek socjalno-mieszkalny (wraz z otoczeniem);

b) 5.1.21_B.3.R – rej. zab. 80/2009 – dom (kamienica czynszowa);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.21_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku 5.1.21_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 23. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: P4.MW/U, P6.MW/U, P8.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 19m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 9.3.2_B.8.R – rej. zab. 128/2010 – kamienica;

b) 9.3.2_B.9.R – rej. zab. 65/2008 – dom (kamienica czynszowa);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.3.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 9.3.2_B.10 – garaż;

c) 9.3.2_B.11 – willa;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 9.3.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.3.2_B.10 – garaż;

- 9.3.2_B.11 – willa;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 9.3_L.1 – ogrodzenie posesji od strony ul. Robotniczej;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 24. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: R1.MW/U, R4.MW/U, R6.MW/U, R7.MW/U, R13.MW/U, R15.MW/U, R16.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **R1.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 22m;
- innej – 5m;

b) na terenach: **R4.MW/U, R7.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 16m;
- innej – 5m;

c) na terenach: **R6.MW/U, R15.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

d) na terenie **R13.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 21m;
- innej – 5m;

e) na terenie **R16.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 22m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **R1.MW/U, R4.MW/U, R7.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) na terenach: **R6.MW/U, R15.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

c) na terenach: **R13.MW/U, R15.MW/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenach: **R6.MW/U, R15.MW/U**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0, z dopuszczeniem na maksymalnie – 25% pow. rzutu poziomego dachu każdego z budynków dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

b) na terenach: **R1.MW/U, R4.MW/U, R7.MW/U, R13.MW/U, R16.MW/U**:

- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 9.4.1_B.62.R – rej. zab. 180/2011 – dom (kamienica czynszowa);

b) 9.4.1_B.68.R – rej. zab. 130/2010 – kamienica;

c) 9.6.2_B.4.R – rej. zab. 142/2010 – budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.4.1_B.54 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

b) 9.4.1_B.55 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 9.4.1_B.56 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 9.4.1_B.57 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 9.4.1_B.58 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 9.4.1_B.59 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 9.4.1_B.60 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 9.4.1_B.61 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

i) 9.4.1_B.63 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

j) 9.4.1_B.64 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

k) 9.4.1_B.65 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

l) 9.4.1_B.66 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

m) 9.4.1_B.67 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

n) 9.4.1_B.69 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

o) 9.4.1_B.70 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

p) 9.4.1_B.71 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

q) 9.4.2_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

r) 9.4.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

s) 9.4.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

t) 9.4.2_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

u) 9.4.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

v) 9.4.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

w) 9.4.2_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

x) 9.4.2_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej;

y) 9.4.4_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

z) 9.4.5_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

za) 9.4.5_B.2 – kamienica mieszkalna;

zb) 9.4.5_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

zc) 9.4.5_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

zd) 9.6.2_B.3 – budynek mieszkalny z usługami;

ze) 9.6.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

zf) 9.6.5_B.10 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 9.4.1_B.54 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.4.1_B.55 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.56 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.4.1_B.61 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.63 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.64 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.65 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.4.1_B.66 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.5_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.5_B.2 – kamienica mieszkalna;
- 9.6.2_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.6.5_B.10 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.4.1_B.57 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.58 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.59 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.60 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.67 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.6.2_B.3 – budynek mieszkalny z usługami;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) na terenach: **R1.MW/U, R4.MW/U, R6.MW/U, R7.MW/U, R13.MW/U, R15.MW/U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) na terenie **R16.MW/U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy od strony terenów dróg publicznych i zieleni urządzonej;

8) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 25. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: S4.MW/U, S7.MW/U, S8.MW/U, S9.MW/U, S15.MW/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **S4.MW/U**:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
- innej – 5m;

b) na terenie **S7.MW/U**:
- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;
- innej – 5m;

c) na terenach**: S8.MW/U, S9.MW/U, S15.MW/U**:
- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 23m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **S7.MW/U**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

b) na terenach: **S4.MW/U, S8.MW/U, S9.MW/U, S15.MW/U**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 55m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **S4.MW/U**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0, z dopuszczeniem na maksymalnie – 25% pow. rzutu poziomego dachu każdego z budynków dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

b) na terenach: **S7.MW/U, S8.MW/U, S9.MW/U, S15.MW/U**:
- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenie **S4.MW/U** 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) na terenach: **S7.MW/U**, **S8.MW/U**, **S9.MW/U**, **S15.MW/U** 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

e) na terenie **S4.MW/U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) na terenach: **S7.MW/U**, **S8.MW/U**, **S9.MW/U**, **S15.MW/U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 9.4.1_B.6.R – rej. zab. 144/2011 – dom (kamienica);

b) 9.4.1_B.7.R – rej. zab. 113/2010 – kamienica;

c) 9.4.1_B.10.R – rej. zab. 114/2010 – kamienica;

d) 9.4.1_B.19.R – rej. zab. 129/2010 – kamienica;

e) 9.4.1_B.48.R – rej. zab. 277/2017 – kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki – budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.4.1_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 9.4.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 9.4.1_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 9.4.1_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 9.4.1_B.5 – d. bursa, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (biurowymi);

f) 9.4.1_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 9.4.1_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 9.4.1_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 9.4.1_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

j) 9.4.1_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

k) 9.4.1_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

l) 9.4.1_B.15 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

m) 9.4.1_B.16 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

n) 9.4.1_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

o) 9.4.1_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

p) 9.4.1_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

q) 9.4.1_B.21 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

r) 9.4.1_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

s) 9.4.1_B.23 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

t) 9.4.1_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

u) 9.4.1_B.25 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

v) 9.4.1_B.42 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

w) 9.4.1_B.43 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

x) 9.4.1_B.45 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

y) 9.4.1_B.46 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

z) 9.4.1_B.47 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

za) 9.4.1_B.49 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

zb) 9.4.1_B.50 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

zc) 9.4.1_B.51 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

zd) 9.4.1_B.52 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

ze) 9.4.1_B.53 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 9.4.1_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.5 – d. bursa, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (biurowymi);
- 9.4.1_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.4.1_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.42 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.43 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.45 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.4.1_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.15 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.16 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.4.1_B.21 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.23 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.25 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.46 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.47 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.49 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.50 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.4.1_B.51 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług:

a) wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkalną;

b) w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat:

a) na terenach: **S9.MW/U**, **S15.MW/U** w pierwszym rzędzie zabudowy;

b) na terenach: **S4.MW/U, S7.MW/U**, **S8.MW/U** przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 26. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.MW-U, A8.MW-U, A9.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) na terenach: **A5.MW-U, A8.MW-U** budynki gospodarcze;

c) obiekty małej architektury;

d) dojścia i dojazdy;

e) miejsca do parkowania;

f) garaże;

g) budowle infrastruktury technicznej;

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **A5.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

b) na terenie **A8.MW-U:**

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

c) na terenie **A9.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowym: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **A5.MW-U, A8.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

b) na terenie **A9.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **A5.MW-U, A8.MW-U** – 10%;

b) na terenie **A9.MW-U** – 30%,

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 2.3.1_B.1 – d. Dom Strzelecki, ob. budynek usługowy;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) na terenie **A9.MW-U** handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) na terenie **A9.MW-U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) na terenie **A9.MW-U** zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) na terenie **A9.MW-U** zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) na terenach: **A5.MW-U, A8.MW-U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

8) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

9) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

10) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

11) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 27. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D9.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy jej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.29_B.S.3.R – rej. zab. 2191/89 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 28. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu E7.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,45;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.30_B.32.R – rej. zab. 210/58 – dom;

b) 5.1.30_B.33.R – rej. zab. 1287/66 – dom;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.30_IR.1 – figura Najświętszej Maryi Panny na budynku przy Pl. Zamkowy 6;

4) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 29. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F1.MW-U, F2.MW-U, F3.MW-U, F4.MW-U, F5.MW-U, F6.MW-U, F7.MW-U, F8.MW-U, F9.MW-U, F11.MW-U, F15.MW-U, F16.MW-U, F17.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.24_B.1.R – rej. zab. 2056/80 – dom;

b) 5.1.24_B.2.R – rej. zab. 2058/80 – dom;

c) 5.1.24_B.3.R – rej. zab. 2057/80 – dom;

d) 5.1.24_B.5.R – rej. zab. 103/2009 – kamienica;

e) 5.1.24_B.6.R – rej. zab. 1263/66 – dom;

f) 5.1.24_B.8.R – rej. zab. 95/2009 – dom (kamienica);

g) 5.1.24_B.9.R – rej. zab. 199/2013 – dom (kamienica);

h) 5.1.24_B.10.R – rej. zab. 200/2013 – dom (kamienica);

i) 5.1.24_B.11.R – rej. zab. 201/2013 – dom (kamienica);

j) 5.1.24_B.12.R – rej. zab. 1992/73 – dom;

k) 5.1.27_B.2.R – rej. zab. 670/61, 671/61, 2392/99 – dom;

l) 5.1.27_B.3.R – rej. zab. 672/61, 673/61, 674/61, 675/61 – dom;

m) 5.1.27_B.4.R – rej. zab. 692/63 – dom;

n) 5.1.27_B.5.R – rej. zab. 212/58 – dom;

o) 5.1.27_B.8.R – rej. zab. 89/2009 – dom (kamienica) wraz z oficynami;

p) 5.1.27_B.10.R – rej. zab. 116/2010 – kamienica;

q) 5.1.27_B.12.R – rej. zab. 666/61 – kamienica;

r) 5.1.27_B.13.R – rej. zab. 678/61 – kamienica mieszczańska;

s) 5.1.27_B.14.R – rej. zab. 1264/66 – dom;

t) 5.1.27_B.15.R – rej. zab. 135/2010 – dom;

u) 5.1.27_B.21.R – rej. zab. 2153/87 – dom;

v) 5.1.27_B.22.R – rej. zab. 2152/87 – budynek;

w) 5.1.27_B.23.R – rej. zab. 2151/87 – budynek;

x) 5.1.27_B.26.R – rej. zab. 1261/66 – dom;

y) 5.1.27_B.27.R – rej. zab. 2326/93 – budynek mieszkalny;

z) 5.1.27_B.28.R – rej. zab. 711/64 – dom mieszkalny;

za) 5.1.27_B.30.R – rej. zab. 2088/82 – dom;

zb) 5.1.27_B.32.R – rej. zab. 942/64, 1260/66 – dom;

zc) 5.1.27_B.33.R – rej. zab. 2087/82 – dom;

zd) 5.1.27_B.36.R – rej. zab. 2131/87 – budynek;

ze) 5.1.27_B.37.R – rej. zab. 2148/87 – budynek;

zf) 5.1.27_B.S.39.R – rej. zab. 2282/91 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem);

zg) 5.1.27_B.41.R – rej. zab. 134/2010 – kamienica;

zh) 5.1.27_B.42.R – rej. zab. 223/58, 1092/65 – dom;

zi) 5.1.27_B.44.R – rej. zab. 2402/2000 – budynek (kamienica);

zj) 5.1.27_B.46.R – rej. zab. 677/63 – dom;

zk) 5.1.27_B.47.R – rej. zab. 689/63 – dom;

zl) 5.1.27_B.48.R – rej. zab. 690/63 – dom;

zm) 5.1.27_B.49.R – rej. zab. 691/63 – dom;

zn) 5.1.27_B.51.R – rej. zab. 166/2011 – dom (kamienica mieszczańska);

zo) 5.1.27_IR.1.R – rej. zab. 566/76 – dekoracja fasady oraz wyposażenie kamienicy przy ul. Jabłkowej 5;

zp) 5.1.27_IR.2.R – rej. zab. 566/76 – dekoracja elewacji oraz wyposażenie kamienicy przy ul. Jabłkowej 7;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.24_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

b) 5.1.24_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 5.1.24_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 5.1.24_B.14 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

e) 5.1.24_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

f) 5.1.24_B.16 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) 5.1.24_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) 5.1.24_B.18 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 5.1.24_B.19 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

j) 5.1.24_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

k) 5.1.27_B.1 – budynek mieszkalny z usługami;

l) 5.1.27_B.6 – oficyna usługowa;

m) 5.1.27_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

n) 5.1.27_B.9 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

o) 5.1.27_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

p) 5.1.27_B.16 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

q) 5.1.27_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

r) 5.1.27_B.18 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

s) 5.1.27_B.19 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

t) 5.1.27_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

u) 5.1.27_B.25 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

v) 5.1.27_B.29 – budynek mieszkalny – oficyna;

w) 5.1.27_B.31 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

x) 5.1.27_B.34 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

y) 5.1.27_B.35 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

z) 5.1.27_B.38 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

za) 5.1.27_B.40 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

zb) 5.1.27_B.45 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

zc) 5.1.27_B.50 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

zd) 5.1.27_B.52 – d. budynek kasy oszczędnościowej, ob. budynek usługowy;

ze) 5.1.27_B.53 – d. budynek Warty głównej, posterunek policji, ob. budynek usługowy;

zf) 5.1.27_B.54 – oficyna;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.24_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.14 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.15 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.16 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.18 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.19 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.24_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.1 – budynek mieszkalny z usługami;
- 5.1.27_B.6 – oficyna usługowa;
- 5.1.27_B.7 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.16 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.17 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.18 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 5.1.27_B.19 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.31 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.34 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;
- 5.1.27_B.35 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.38 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.27_B.40 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.45 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.50 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.27_B.52 – d. budynek kasy oszczędnościowej, ob. budynek usługowy;
- 5.1.27_B.53 – d. budynek Warty głównej, posterunek policji, ob. budynek usługowy;

g) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku 5.1.27_B.25 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.24_IR.1 – figura Św. Józefa na budynku przy ul. Jabłkowej 1;

6) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 30. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G3.MW-U, G4.MW-U, G5.MW-U, G6.MW-U, G7.MW-U, G13.MW-U, G15.MW-U, G16.MW-U, G17.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **G3.MW-U, G4.MW-U, G5.MW-U, G6.MW-U, G7.MW-U, G13.MW-U, G15.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

b) na terenach: **G16.MW-U, G17.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- na terenach: **G3.MW-U, G4.MW-U, G5.MW-U, G6.MW-U, G7.MW-U, G13.MW-U, G15.MW-U** garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.2_B.1.R – rej. zab. 1980/72 – dom;

b) 5.1.3_B.7.R – rej. zab. 123/2010 – kamienica;

c) 5.1.3_B.15.R – rej. zab. 1265/66 – dom;

d) 5.1.3_B.17.R – rej. zab. 137/2010 – dom;

e) 5.1.3_B.19.R – rej. zab. 91/2009 – dom (kamienica);

f) 5.1_L.1.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie: mury gotyckie, niektóre budynki, fortyfikacje bastionowe – w granicach terenu **G16.MW-U**: mury gotyckie (fragment);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 5.1.3_B.3 – d. budynek mennicy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 5.1.3_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 5.1.3_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 5.1.3_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 5.1.3_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) 5.1.3_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

h) 5.1.3_B.16 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 5.1.3_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.2_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.3 – d. budynek mennicy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.12 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 5.1.3_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.3_B.16 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.2_IR.1 – barokowy portal na budynku przy ul. Rynek 13;

6) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

8) na terenach: **G16.MW-U, G17.MW-U** zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

9) na terenach: **G16.MW-U, G17.MW-U** nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

10) na terenach: **G16.MW-U, G17.MW-U** na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 31. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H2.MW-U, H13.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **H2.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 22m;

- innej – 5m;

b) na terenie **H13.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 16m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **H2.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenie **H13.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 70m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.9_B.2.R – rej. zab. 2252/90 – budynek produkcyjny, budynek turbinowni, budynek paczkarni oraz kanał zasilający turbinę zakładu młynarskiego wraz z gruntem w granicach posadowienia;

b) 5.1_L.1.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie: mury gotyckie, niektóre budynki, fortyfikacje bastionowe – w granicach terenu H13.MW-U: mury gotyckie (część fragmentu);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.9_B.1 – młyn przemysłowy;

b) 5.9_B.3 – budynek administracyjno-socjalny młyna;

c) 5.9_B.4 – magazyny młyńskie;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 5.9_B.3 – budynek administracyjno-socjalny młyna;

- 5.9_B.4 – magazyny młyńskie;

g) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w zakresie:

a) handlu;

b) gastronomii;

c) kultury;

d) rozrywki;

e) turystyki;

f) sportu i rekreacji;

g) obsługi biznesu – biura;

2) na terenie **H13.MW-U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

6) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

7) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

8) poniżej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie garaży, komórek lokatorskich, pomieszczeń gospodarczych związanych z działalnością usługową oraz klatek schodowych;

9) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 32. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I3.MW-U, I8.MW-U, I9.MW-U, I12.MW-U, I15.MW-U, I16.MW-U, I17.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **I3.MW-U, I9.MW-U, I12.MW-U, I15.MW-U, I16.MW-U, I17.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

- innej – 5m;

b) na terenie **I8.MW-U:**

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 21m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **I3.MW-U, I9.MW-U, I12.MW-U, I15.MW-U, I16.MW-U, I17.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

b) na terenie **I8.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,1;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,8;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.3_IR.1.R – rej. zab. 648/76 – wspornik sklepienia w kamienicy przy Pl. Młynów 7;

b) 5.1.3_B.8.R – rej. zab. 667/61 – dom mieszkalny;

c) 5.1.3_B.9.R – rej. zab. 668/63 – dom;

d) 5.1.3_B.10.R – rej. zab. 693/63, 694/63, 512/58 – dom;

e) 5.1.3_B.11.R – rej. zab. 669/63 – dom;

f) 5.1.3_B.26.R – rej. zab. 1269/66 – dom;

g) 5.1.14_B.7.R – rej. zab. 1276/66 – dom mieszkalny;

h) 5.1.14_B.10.R – rej. zab. 1267/66 – dom;

i) 5.1.14_B.11.R – rej. zab. 246/2016 – kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania;

j) 5.1.14_B.12.R – rej. zab. 1979/72, 2389/99 – budynek mieszkalny i dawne oficyny;

k) 5.1.14_B.14.R – rej. zab. 203/58 – dom mieszkalny;

l) 5.1.14_B.16.R – rej. zab. 1288/66 – dom;

m) 5.1.14_B.17.R – rej. zab. 2399/2000 – oficyna gospodarczo-mieszkalna, ob. dom mieszkalno-usługowy;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.3_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

b) 5.1.3_B.21 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 5.1.3_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 5.1.3_B.23 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 5.1.3_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

f) 5.1.3_B.25 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) 5.1.8_B.1 – d. szkoła dla dziewcząt, ob. budynek usługowy;

h) 5.1.14_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 5.1.14_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

j) 5.1.14_B.5 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

k) 5.1.14_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

l) 5.1.14_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

m) 5.1.14_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

n) 5.1.14_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

o) 5.1.14_B.15 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

p) 5.1.14_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

q) 5.1.14_B.19 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

r) 5.1.14_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.3_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 5.1.3_B.21 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 5.1.3_B.22 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.3_B.23 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 5.1.3_B.24 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.3_B.25 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.5 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;
- 5.1.14_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.8 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.9 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.15 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.18 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.19 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 5.1.14_B.20 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku 5.1.8_B.1 – d. szkoła dla dziewcząt, ob. budynek usługowy;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1_L.3 – ogrodzenie posesji od strony skrzyżowania ul. Młynarskiej i ul. Kowalskiej;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 33. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K1.MW-U, K4.MW-U, K10.MW-U, K11.MW-U, K14.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenach: **K10.MW-U, K11.MW-U, K14.MW-U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **K1.MW-U, K14.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

b) na terenie **K4.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

c) na terenie **K10.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
- innej – 5m;

d) na terenie **K11.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 20m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **K1.MW-U, K4.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

b) na terenie **K10.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,1;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,8;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

c) na terenie **K11.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

d) na terenie **K14.MW-U:**

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **K1.MW-U, K4.MW-U, K10.MW-U, K11.MW-U** – 70%;

b) na terenie **K14.MW-U** – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **K1.MW-U, K4.MW-U, K10.MW-U, K11.MW-U** – 10%;

b) na terenie **K14.MW-U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.18_B.5.R – rej. zab. 133/2010 – kamienica;

b) 5.1.18_B.6.R – rej. zab. 2318/93 – dom mieszkalno-usługowy;

c) 5.1.18_B.7.R – rej. zab. 2128/86 – dom;

d) 5.1.18_B.8.R – rej. zab. 2089/82 – dom;

e) 10.1.9_B.S.1.R – rej. zab. 2258/91 – budynek mieszkalny (wraz z otoczeniem);

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.18_B.1 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

b) 5.1.18_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 5.1.18_B.3 – budynek mieszkalno-gospodarczy;

d) 5.1.18_B.4 – budynek gospodarczy;

e) 10.1.9_B.2 – budynek mieszkalny;

f) 10.1.9_B.3 – budynek mieszkalny;

g) 10.1.10_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 5.1.18_B.3 – budynek mieszkalno-gospodarczy;

- 10.1.10_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 5.1.18_B.1 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.18_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 5.1.18_B.4 – budynek gospodarczy;

- 10.1.9_B.3 – budynek mieszkalny;

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) na terenach: **K1.MW-U, K4.MW-U, K10.MW-U, K11.MW-U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat:

a) na terenach: **K10.MW-U, K11.MW-U** w pierwszym rzędzie zabudowy;

b) na terenie **K14.MW-U** przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 34. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: L1.MW-U, L7.MW-U, L10.MW-U, L12.MW-U, L13.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U, L20.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **L1.MW-U, L10.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;
- innej – 5m;

b) na terenach: **L7.MW-U, L17.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- innej – 5m;

c) na terenach: **L12.MW-U, L13.MW-U, L18.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

d) na terenie **L14.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 1 kondygnacja nadziemna – 8m;
- innej – 5m;

e) na terenie **L20.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **L1.MW-U, L10.MW-U, L20.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

b) na terenach: **L7.MW-U, L17.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

c) na terenach: **L12.MW-U, L18.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

d) na terenie **L13.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

e) na terenie **L14.MW-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,15;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **L1.MW-U, L7.MW-U, L10.MW-U, L12.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U, L20.MW-U** – 60%;

b) na terenie **L13.MW-U** – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **L1.MW-U, L7.MW-U,L10.MW-U, L12.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U, L20.MW-U** – 20%;

b) na terenie **L13.MW-U** – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenach: **L1.MW-U, L7.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U** 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) na terenach: **L10.MW-U, L12.MW-U, L13.MW-U, L20.MW-U** 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

e) na terenach: **L1.MW-U, L7.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) na terenach: **L10.MW-U, L12.MW-U, L13.MW-U, L20.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1.8_B.1 – budynek mieszkalny z wozownią w parterze;

b) 10.1.8_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 10.1.8_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

d) 10.1.8_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 10.1.8_B.5 – d. hotel, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

f) 10.1.8_B.6 – d. hotel, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) 10.1.8_B.7 – budynek usługowy;

h) 10.3.1_B.1 – budynek dawnego browaru;

i) 10.3.1_B.2 – budynek dawnego browaru;

j) 10.3.1_B.3 – budynek dawnego browaru;

k) 10.3.4_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

l) 10.3.4_B.2 – d. zabudowania fabryczne, ob. zabudowa usługowa;

m) 10.3.4_B.3 – d. budynek administracyjny przy zabudowaniach fabrycznych, ob. zabudowa usługowa;

n) 10.3.5_B.6 – willa;

o) 11.1.1_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie szeregowej;

p) 11.1.3_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

q) 11.1.3_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

r) 14.5.1_B.6 – budynek magazynowy kolei (część północna);

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 10.1.8_B.1 – budynek mieszkalny z wozownią w parterze;

- 10.1.8_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.8_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.8_B.5 – d. hotel, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 10.1.8_B.6 – d. hotel, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 10.3.1_B.1 – budynek dawnego browaru;

- 10.3.1_B.2 – budynek dawnego browaru;

- 10.3.4_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.3.4_B.2 – d. zabudowania fabryczne, ob. zabudowa usługowa;
- 11.1.1_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie szeregowej;
- 11.1.3_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:
- 10.1.8_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10.1.8_B.7 – budynek usługowy;
- 10.3.4_B.3 – d. budynek administracyjny przy zabudowaniach fabrycznych, ob. zabudowa usługowa;
- 10.3.5_B.6 – willa;
- 14.5.1_B.6 – budynek magazynowy kolei (część północna);

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:
- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.3_L.1 – ogrodzenie posesji nr 11a i 11b od strony ul. Trzech Kotwic;

b) 10.3_L.2 – ogrodzenie posesji od strony ul. Trzech Kotwic;

c) 11.1_L.2 – ogrodzenie posesji od strony skrzyżowania ul. Trzech Kotwic i ul. Szkolnej;

4) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat:

a) na terenach: **L7.MW-U, L20.MW-U** w pierwszym rzędzie zabudowy;

b) na terenach: **L1.MW-U, L10.MW-U, L12.MW-U, L13.MW-U, L14.MW-U, L17.MW-U, L18.MW-U** przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 35. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: M1.MW-U, M3.MW-U, M4.MW-U, M8.MW-U, M15.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **M1.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;
- innej – 5m;

b) na terenie **M3.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 20m;
- innej – 5m;

c) na terenie **M4.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;
- innej – 5m;

d) na terenie **M8.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 21m;
- innej – 5m;

e) na terenie **M15.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **M1.MW-U, M15.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenach: **M3.MW-U, M8.MW-U**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

c) na terenie **M4.MW-U**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:
   a) 10.1.6_B.1.R – rej. zab. 131/2010 – kamienica;
   b) 10.1.6_B.2.R – rej. zab. 32/2004 – budynek;
   c) 10.1.6_B.3.R – rej. zab. 2101/84 – budynek;
   d) 10.3.5_B.3.R – rej. zab. 94/2009 – dom (kamienica czynszowa);
   e) 10.3.5_B.4.R – rej. zab. 150/2011 – dom (kamienica);
   f) 10.3.5_B.5.R – rej. zab. 152/2011 – dom (kamienica);
   g) 14.5.1_B.4.R – rej. zab. 2184/88 – budynek mieszkalny;
2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
   a) 10.1.6_B.4 – willa;
   b) 10.1.6_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
   c) 10.1.7_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
   d) 10.3.5_B.1 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
   e) 14.5.1_B.3 – budynek gospodarczy;
4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
   a) zachowanie historycznej wysokości;
   b) zachowanie historycznej bryły;
   c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;
   d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;
   e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;
   f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynku 10.1.6_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
   g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:
      - 10.1.6_B.4 – willa;
      - 10.1.7_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny;
      - 10.3.5_B.1 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
   h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;
   i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:
      - blachy falistej;
      - blachy trapezowej;
      - płytek gresowych;
      - blachodachówki;
      - drewna i materiałów drewnopodobnych;
      - kamienia naturalnego i sztucznego;
      - tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1_L.6 – ogrodzenie posesji nr 29 od strony ul. Piastowskiej;

b) 10.1_L.7 – ogrodzenie posesji nr 27 od strony ul. Piastowskiej;

c) 10.1_L.8 – ogrodzenie posesji nr 2 od strony ul. Trzech Kotwic;

6) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat:

a) na terenach: **M1.MW-U, M3.MW-U, M8.MW-U, M15.MW-U** w pierwszym rzędzie zabudowy;

b) na terenie **M4.MW-U** przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 36. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: N2.MW-U, N5.MW-U, N7.MW-U, N16.MW-U, N18.MW-U, N19.MW-U, N23.MW-U, N24.MW-U, N26.MW-U, N33.MW-U, N34.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **N2.MW-U, N5.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

b) na terenach: **N7.MW-U, N16.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 14m;
- innej – 5m;

c) na terenach: **N18.MW-U, N26.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 21m;
- innej – 5m;

d) na terenie **N19.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;
- innej – 5m;

e) na terenie **N23.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

f) na terenie **N24.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 9m;
- innej – 5m;

g) na terenie **N33.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 18m;
- innej – 5m;

h) na terenie **N34.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **N2.MW-U, N5.MW-U, N7.MW-U, N16.MW-U, N33.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenach: **N18.MW-U, N34.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

c) na terenie **N19.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

d) na terenie **N23.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,6;

e) na terenie **N24.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

f) na terenie **N26.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **N2.MW-U, N5.MW-U, N7.MW-U, N16.MW-U, N18.MW-U, N19.MW-U, N33.MW-U, N34.MW-U** – 50%;

b) na terenie **N26.MW-U** – 60%;

c) na terenach: **N23.MW-U, N24.MW-U** – 80%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **N2.MW-U, N5.MW-U, N7.MW-U, N16.MW-U, N18.MW-U, N19.MW-U, N33.MW-U** – 30%;

b) na terenach: **N26.MW-U, N34.MW-U** – 20%;

c) na terenach: **N23.MW-U, N24.MW-U** – 5%

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 45m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 10.1.2_B.3.R – rej. zab. 2140/86 – budynek;

b) 10.1.2_B.S.17.R – rej. zab. 2216/90 – budynek (wraz z otoczeniem);

c) 10.1.2_B.18.R – rej. zab. 2051/80 – dom mieszkalny;

d) 10.1.2_B.19.R – rej. zab. 2050/80 – dom mieszkalny;

e) 10.1.2_B.S.23.R – rej. zab. 2259/91 – dom (wraz z otoczeniem);

f) 10.1.2_B.24.R – rej. zab. 2182/88 – willa;

g) 10.1.4_B.8.R – rej. zab. 2125/86 – dom;

h) 10.1.4_B.10.R – rej. zab. 2280/91 – budynek mieszkalny;

i) 10.1.4_B.S.11.R – rej. zab. 2272/91 – budynek (wraz z otoczeniem);

j) 10.1.4_B.12.R – rej. zab. 2301/92 – budynek mieszkalny;

k) 10.1.4_B.13.R – rej. zab. 2299/91/92 – budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.6.2_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

b) 9.6.2_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 9.6.4_B.1 – sala gimnastyczna;

d) 9.6.4_B.2 – budynek gospodarczy;

e) 9.6.4_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 9.6.4_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 9.6.4_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) 9.6.4_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

i) 9.6.4_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy (biurowy);

j) 10.1.1_B.1 – budynek mieszkalno-usługowy;

k) 10.1.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

l) 10.1.2_B.4 – d. budynek produkcyjny, ob. budynek magazynowo-usługowy;

m) 10.1.2_B.13 – d. willa, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

n) 10.1.2_B.21 – d. budynek wozowni, ob. budynek usługowy;

o) 10.1.2_B.22 – budynek usługowy;

p) 10.1.4_B.9 – oficyna;

q) 10.1.4_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 9.6.2_B.13 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.2_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.4_B.1 – sala gimnastyczna;

- 9.6.4_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.6.4_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.6.4_B.5 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.4_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.4_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy (biurowy);

- 10.1.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 10.1.2_B.4 – d. budynek produkcyjny, ob. budynek magazynowo-usługowy;

- 10.1.2_B.21 – d. budynek wozowni, ob. budynek usługowy;

- 10.1.2_B.22 – budynek usługowy;

- 10.1.4_B.9 – oficyna;

- 10.1.4_B.14 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku 10.1.2_B.13 – d. willa, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1_L.1 – ogrodzenie posesji nr 5 (część);

b) 10.1_L.4 – ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II;

6) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie;

7) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty punktowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1.2_P.1 – pozostałości latarni gazowej;

b) 10.1.2_P.2 – słupek ogrodzenia willi;

8) w obrębie zabytków – obiektów punktowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) na terenach: **N2.MW-U, N5.MW-U, N7.MW-U, N16.MW-U, N18.MW-U, N19.MW-U, N23.MW-U, N24.MW-U, N26.MW-U, N33.MW-U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) na terenie **N34.MW-U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy do strony terenów dróg publicznych;

8) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 37. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu O5.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 20m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

8) główna geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.20_B.1 – oficyna;

b) 5.1.20_B.2 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

2) w obrębie zabytków – budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 5.1.20_B.1 – oficyna;

- 5.1.20_B.2 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 38. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu P11.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wiaty;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) garaże;
   f) budowle infrastruktury technicznej;
   g) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
   a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 22m;
   b) innej – 5m;
4) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
   b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
   c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
8) główna geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki;
   b) łupka naturalnego lub syntetycznego;
   c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
   a) dachówką w tonacji czerwieni;
   b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
   c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
   d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;
   e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 9.6.2_B.9.R – rej. zab. 2146/87 – budynek urzędowy;

b) 9.6.2_B.12.R – rej. zab. 2300/91/92 – budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.6.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

b) 9.6.2_B.7 – budynek usługowy;

c) 9.6.2_B.8 – budynek produkcyjny;

d) 9.6.2_B.10 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 9.6.2_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 9.6.2_B.6 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.2_B.7 – budynek usługowy;

- 9.6.2_B.10 – d. budynek administracyjno-biurowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.6.2_B.11 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 9.6_L.1 – ogrodzenie posesji w rejonie skrzyżowania ul. Robotniczej i ul. Armii Krajowej;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 39. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: R8.MW-U, R9.MW-U, R12.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **R8.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 18m;

- innej – 5m;

b) na terenie **R9.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 20m;

- innej – 5m;

c) na terenie **R12.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **R8.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

b) na terenie **R9.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

c) na terenie **R12.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **R8.MW-U, R9.MW-U** – 60%;

b) na terenie **R12.MW-U** – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 9.6.5_B.5.R – rej. zab. 146/2011 – dom (kamienica czynszowa);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.6.2_B.1 – d. budynek mieszkalno-gospodarczy, ob. budynek usługowy;

b) 9.6.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

c) 9.6.5_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 9.6.5_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (biurowymi);

e) 9.6.5_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

f) 9.6.5_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 9.6.5_B.6 – d. willa mieszkalna, ob. budynek usługowy;

h) 9.6.5_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

i) 9.6.5_B.8 – oficyna mieszkalno-gospodarcza;

j) 9.6.5_B.9 – budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 9.6.2_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.6.5_B.1 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.5_B.2 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (biurowymi);

- 9.6.5_B.3 – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 9.6.5_B.4 – budynek mieszkalny wielorodzinny;

- 9.6.5_B.8 – oficyna mieszkalno-gospodarcza;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.6.5_B.6 – d. willa mieszkalna, ob. budynek usługowy;

- 9.6.5_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 40. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: S2.MW-U, S3.MW-U, S6.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **S2.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

- innej – 5m;

b) na terenach: **S3.MW-U, S6.MW-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **S2.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenach: **S3.MW-U, S6.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **S2.MW-U:**

- dachy płaskie;

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0;

b) na terenach: **S3.MW-U, S6.MW-U** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.1_B.1 – d. budynek ujeżdżalni koni w kompleksie Czerwonych Koszar;

b) 9.1_B.2 – budynek piekarni w kompleksie Czerwonych Koszar;

c) 9.1_B.3 – d. budynek koszarowy;

d) 9.1_B.4 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

e) 9.1_B.5 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

f) 9.1_B.6 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) 9.1_B.7 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

h) 9.1_B.8 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

i) 9.1_B.9 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

j) 9.1_B.10 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

k) 9.1_B.11 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

l) 9.1_B.12 – d. budynek koszarowy;

m) 9.1_B.13 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

n) 9.1_B.14 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

o) 9.1_B.15 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

p) 9.1_B.16 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

q) 9.1_B.17 – d. budynek koszarowy;

r) 9.1_B.18 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

s) 9.1_B.19 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

t) 9.1_B.20 – d. budynek koszarowy, ob. budynek usługowy;

u) 9.1_B.21 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.1_B.1 – d. budynek ujeżdżalni koni w kompleksie Czerwonych Koszar;
- 9.1_B.2 – budynek piekarni w kompleksie Czerwonych Koszar;
- 9.1_B.3 – d. budynek koszarowy;
- 9.1_B.4 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.5 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.6 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.7 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 9.1_B.8 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.9 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.10 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.11 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.12 – d. budynek koszarowy;
- 9.1_B.13 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.14 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.15 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.16 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.17 – d. budynek koszarowy;
- 9.1_B.18 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.19 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9.1_B.20 – d. budynek koszarowy, ob. budynek usługowy;
- 9.1_B.21 – d. budynek koszarowy, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny;

g) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.1_L.1 – mur - ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony ul. Wileńskiej 43-44;

b) 9.1_L.2 – ogrodzenie posesji od strony skrzyżowania ul. Robotniczej i ul. Partyzantów (dwa fragmenty);

c) 9.1_L.3 – mur - ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony skrzyżowania ul. Wolności i ul. Robotniczej (część);

d) 9.1_L.4 – mur - ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony ul. Wolności 18a-19;

e) 9.1_L.5 – mur – ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony ul. Wolności;

f) 9.1_L.6 – mur – ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony ul. Wolności (część);

g) 9.1_L.7 – mur – ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony skrzyżowania ul. Wolności i ul. Grunwaldzkiej;

4) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 41. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: T17.MW-U, T19.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **T17.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,7
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5

b) na terenie **T19.MW-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **T17.MW-U** – 70%;

b) na terenie **T19.MW-U** – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **T17.MW-U** – 10%;

b) na terenie **T19.MW-U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

c) dachy mansardowe o nachyleniu do – 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 14.7_B.3 – budynek handlowo-usługowy;

b) 14.7_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

c) 14.7_B.5 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

d) 14.7_B.6 – d. magazyn wikliniarni, ob. budynek przemysłowy;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 14.7_B.3 – budynek handlowo-usługowy;

- 14.7_B.4 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 14.7_B.5 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

- 14.7_B.6 – d. magazyn wikliniarni, ob. budynek przemysłowy;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących oraz zespołów garażowych;

6) na terenie **T17.MW-U** lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących;

7) na terenie **T19.MW-U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 42. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu I18.MW-U-KSg ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową;

3) garaże.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych oraz garaży:

- maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych – 17m;

- minimalnie 3 kondygnacje;

b) innej, maksymalnie – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 20^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego;

- garaży podziemnych;

- garaży wielopoziomowych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

5) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 43. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: S11.MW-MN, S13.MW-MN ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) na terenie **S13.MW-MN** garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

8) główna geometria dachów:

a) na budynkach mieszkalnych dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

b) na pozostałych obiektach budowlanych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu – od powyżej 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- na terenie **S13.MW-MN** garaży wolno stojących.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.4.1_B.28 – budynek mieszkalny;

b) 9.4.1_B.29 – budynek mieszkalny;

c) 9.4.1_B.30 – budynek mieszkalny;

d) 9.4.1_B.33 – budynek mieszkalny;

e) 9.4.1_B.34 – budynek mieszkalny;

f) 9.4.1_B.35 – budynek mieszkalny;

g) 9.4.1_B.36 – budynek mieszkalny;

h) 9.4.1_B.37 – budynek mieszkalny;

i) 9.4.1_B.38 – budynek mieszkalny;

j) 9.4.1_B.39 – budynek mieszkalny;

k) 9.4.1_B.40 – budynek mieszkalny;

l) 9.4.1_B.41 – budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 9.4.1_B.33 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.34 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.35 – budynek mieszkalny;

g) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 9.4.1_B.28 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.29 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.30 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.36 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.37 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.38 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.39 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.40 – budynek mieszkalny;
- 9.4.1_B.41 – budynek mieszkalny;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;
- drewna i materiałów drewnopodobnych;
- kamienia naturalnego i sztucznego;
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) w granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) na terenie **S11.MW-MN** zakaz lokalizowania garaży;

5) na terenie **S13.MW-MN** zakaz lokalizowania zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 44. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B7.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wiaty;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 11m;
   b) innej – 5m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,5;
   b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,3;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 12m;
7) główna geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0;
8) pokrycie dachów wielospadowych w formie:
   a) dachówki;
   b) łupka naturalnego lub syntetycznego;
   c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
9) kolorystyka dachów wielospadowych pokrytych:
   a) dachówką w tonacji czerwieni;
   b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług;
   c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 2.4.2_B.1.R – rej. zab. 2218/90 – rogatka;
2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) w granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 45. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu N12.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,6;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,9;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;

7) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 50^0;

8) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów dwuspadowych lub wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług;

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) w granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

4) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 46. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D8.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) miejsca do parkowania;

d) garaże;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 12,5m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.29_B.2.R – rej. zab. 2090/82 – willa z fontanną;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych.

§ 47. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K6.MN-U, K15.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,6;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,3;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 20^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 10.1.9_B.4 – budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytku – budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.6_L.1 – pozostałości ogrodzenia fosy od strony ul. Kamiennej (część);

4) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

7) na terenie **K15.MN-U** lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 48. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu M2.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinna;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

7) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

8) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 10.3.5_B.2 – willa;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

6) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy;

7) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 49. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: N8.MN-U, N20.MN-U, N29.MN-U, N30.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinna;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **N8.MN-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11,5m;

- innej – 5m;

b) na terenie **N20.MN-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 11,5m;

- innej – 5m;

c) na terenie **N29.MN-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 11m;

- innej – 5m;

d) na terenie **N30.MN-U**:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 8m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **N8.MN-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,6;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,9;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

b) na terenie **N20.MN-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,15;

c) na terenie **N29.MN-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,45;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,15;

d) na terenie **N30.MN-U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,15;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **N8.MN-U, N20.MN-U, N30.MN-U** – 40%;

b) na terenie **N29.MN-U** – 65%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **N8.MN-U, N20.MN-U** – 40%;

b) na terenie **N29.MN-U** – 5%;

c) na terenie **N30.MN-U** – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenach: **N8.MN-U, N20.MN-U** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

b) na terenie **N29.MN-U** dachy:

- jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0
- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

c) na terenie **N30.MN-U** dachy:

- płaskie;
- jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowe lub wielospadowe w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 10.1.2_B.12.R – rej. zab. 2127/86 – dom;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 10.1.2_B.1 – willa;

4) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 10.1_L.1 – ogrodzenie posesji nr 5 (część);

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenach: **N20.MN-U, N30.MN-U** zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) na terenie **N8.MN-U** zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym;

4) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

5) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

6) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

7) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

8) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 50. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu F18.UC-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) miejsca do parkowania;

d) garaże;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 14m i 18m w granicach strefy zmiany wysokości zabudowy, liczona od powierzchni terenu w stanie wykończonym **40.KDD** przed obowiązującą linią zabudowy;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 90m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – od powyżej 12^0 do 60^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych.

§ 51. 1. **Dla terenów oznaczonego na rysunku planu: B4.U, B14.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **B14.U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) na terenie **B14.U** garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **B4.U** – 6m;

b) na terenie **B14.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 12m;

- innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenie **B4.U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

b) na terenie **B14.U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **B4.U** – 50%;

b) na terenie **B14.U** – 90%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **B4.U** – 0%;

b) na terenie **B14.U** – 5%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **B4.U** – 10m;

b) na terenie **B14.U** – 70m;

7) główna geometria dachów:

a) na terenie **B4.U** dachy dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

b) na terenie **B14.U**:

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 25^0 do 40^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania na terenie B4.U w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

f) realizowanie miejsc do parkowania na terenie B14.U w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 2.4.3_B.1 – budynek przepompowni na moście przy Odrze;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **B4.U** zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

4) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

5) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 52. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C3.U, C9.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **C3.U**:

- budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;

- innej – 5m;

b) na terenie **C9.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **C3.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,1;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,7;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) na terenie **C9.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,7;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,7;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **C3.U** – 65%;

b) na terenie **C9.U** – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **C3.U** – 5%;

b) na terenie **C9.U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **C3.U** – 18m;

b) na terenie **C9.U** – 55m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki ceramicznej – karpiówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.37_B.2.R – rej. zab. 1973/72 – dom;

b) 5.1.37_B.3.R – rej. zab. 1972/72, 1973/72 – dom mieszkalny, d. klasztor dominikański;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 53. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D4.U, D7.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **D7.U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **D4.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

- innej – 5m;

b) na terenie **D7.U**:

- budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 14m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **D4.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) na terenie **D7.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,75;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **D4.U** – 60%;

b) na terenie **D7.U** – 25%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **D4.U** – 10%;

b) na terenie **D7.U** – 40%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **D4.U** – 100m;

b) na terenie **D7.U** – 26m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **D4.U** dachy płaskie;

b) na terenie **D7.U**:

- dachy płaskie;
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.29_B.1 – d. willa, ob. przedszkole;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 54. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E1.U, E2.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **E2.U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **E1.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 25m;
- innej – 5m;

b) na terenie **E2.U**:

- budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **E1.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2.8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

b) na terenie **E2.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,4;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 75m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **E1.U**:

- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0 lub od powyżej – 50^0 do 60^0;

b) na terenie **E2.U**:

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.31_B.1.R – rej. zab. 236/58 – gimnazjum książęce;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.31_IR.1 – portal na budynku gimnazjum książęcego;

4) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 55. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu F14.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 4;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 5;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 2;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 36m;

6) główna geometria dachów: dachy płaskie;

7) pokrycie dachów płaskich w formie:

a) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

b) papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

8) kolorystyka dachów płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 5 miejsc do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.27_B.24 – d. teatr miejski, ob. Brzeskie Centrum Kultury;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie wyłącznie usług publicznych;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat.

§ 56. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G2.U, G19.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **G2.U**:

- głównych brył budynków usługowych – 25m;

- dominant niebędących główną bryłą budynków usługowych w formie wież – 55m, na maksymalnie – 10% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach całego terenu;

- innej – 5m;

b) na terenie **G19.U**: 2 kondygnacje nadziemne – 12m;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenie **G2.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 4,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 5,5;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 2,5;

b) na terenie **G19.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

7) główna geometria dachów:

a) na terenie **G2.U**:

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 70^0;

b) na terenie **G19.U** dachy wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 20^0 do 30^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) na terenie **G2.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 280m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) na terenie **G19.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.1_B.1.R – rej. zab. 699/64 – ratusz;

b) 5.1.1_B.2.R – rej. zab. 215/58, 216/58 – dom;

c) 5.1.1_B.3.R – rej. zab. 241/58 – dom;

d) 5.1.1_B.4.R – rej. zab. 1283/66, 1285/66 – dom;

e) 5.1.1_B.5.R – rej. zab. 204/58, 218/58 – dom;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek – budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.4_B.1 – d. Pruski Urząd Katastralny, ob. budynek administracyjny;

4) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.1_IR.1 – wystrój Sali Rajców w budynku Ratusza;

6) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) na terenie **G2.U** lokalizowanie wyłącznie usług publicznych;

2) na terenie **G19.U** zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

3) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

4) zakaz lokalizowania garaży;

5) zakaz lokalizowania wiat.

§ 57. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu H6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) sezonowe punkty gastronomiczne i handlowe;
   b) wiaty;
   c) obiekty małej architektury;
   d) dojścia i dojazdy;
   e) miejsca do parkowania;
   f) garaże,
   g) budowle infrastruktury technicznej;
   h) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 13m;
4) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,9;
   b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,05;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;
8) główna geometria dachów:
   a) dachy płaskie;
   b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;
9) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
      - dachówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 140m^2 powierzchni użytkowej usług;
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.8_B.2 – d. budynek mieszkalny;

b) 5.8_B.3 – d. budynek mieszkalny

c) 5.8_B.4 – d. budynek mieszkalny;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków:

- 5.8_B.2 – d. budynek mieszkalny;

- 5.8_B.3 – d. budynek mieszkalny

- 5.8_B.4 – d. budynek mieszkalny;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług wyłącznie w zakresie:

a) gastronomii;

b) kultury;

c) rozrywki;

d) sportu i rekreacji;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

5) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

6) poniżej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie pomieszczeń gospodarczych związanych z działalnością usługową oraz klatek schodowych;

7) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 58. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I2.U, I11.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **I11.U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) na terenie **I11.U** garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **I2.U** – 28m;

b) na terenie **I11.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **I2.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,65;

b) na terenie **I11.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,15;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **I2.U** – 70%;

b) na terenie **I11.U** – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **I2.U** – 5%;

b) na terenie **I11.U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 80m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **I2.U**: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0;

b) na terenie **I11.U**:

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) na terenie **I2.U 1** miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $140m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) na terenie **I11.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) na terenie **I2.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

g) na terenie **I11.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.7_B.1.R – rej. zab. 683/63 – kościół franciszkanów pw. Św. Piotra i Pawła;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **I2.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) na terenie **I2.U** zakaz lokalizowania garaży;

4) na terenie **I11.U** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 59. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J7.U, J10.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **J7.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- innej – 5m;

b) na terenie **J10.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **J7.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1;

b) na terenie **J10.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenie **J7.U** – 50%;
   b) na terenie **J10.U** – 60%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
   a) na terenie **J7.U** – 30%;
   b) na terenie **J10.U** – 20%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 100m;
8) główna geometria dachów:
   a) na terenie **J7.U**:
      - dachy płaskie;
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
   b) na terenie **J10.U** dachy płaskie;
9) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
      - dachówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;
   b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
   c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
   d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;
   e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   f) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.7.1_B.1.R – rej. zab. 2260/91 – budynek (ob. Zespół Szkół Budowlanych – część budynku od strony ul. Kamiennej);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.17_B.1 – budynek warsztatów szkolnych;

b) 5.1.17_B.2 – d. budynek wartowni, ob. budynek usługowy;

c) 5.7.1_B.2 – część budynku Zespołu Szkół Budowlanych;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku 5.1.17_B.2 – d. budynek wartowni, ob. budynek usługowy;

g) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków

- 5.1.17_B.1 – budynek warsztatów szkolnych;

- 5.7.1_B.2 – część budynku Zespołu Szkół Budowlanych;

h) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1_L.4 – mur – ogrodzenie posesji warsztatów szkolnych od strony ul. Nowy Rynek;

6) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **J10.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 60. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K8.U, K12.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **K8.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;

- innej – 5m;

b) na terenie **K12.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 16m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **K8.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,1;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,8;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,25;

b) na terenie **K12.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,7;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **K8.U** – 70%;

b) na terenie **K12.U** – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **K8.U** – 10%;

b) na terenie **K12.U** – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 80m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **K8.U**:

- dachy łukowe;

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

b) na terenie **K12.U**:

- dachy płaskie;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachów:

a) łukowych w formie papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

c) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich i łukowych w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) na terenie **K8.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) na terenie **K12.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $140m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 6.5.1_B.S.2.R – rej. zab. 2281/91 – budynek szkoły podstawowej (wraz z otoczeniem);

b) 10.1.10_B.2.R – rej. zab. 2075/82 – budynek Urzędu Pocztowego;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 6.5.1_B.1 – d. szpital, żłobek, ob. budynek usługowy;

b) 10.1.10_B.3 – d. magazyn poczty, ob. budynek usługowy;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków:

- 6.5.1_B.1 – d. szpital, żłobek, ob. budynek usługowy;

- 10.1.10_B.3 – d. magazyn poczty, ob. budynek usługowy;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 6.5_L.1 – ogrodzenie posesji od strony ul. Kamiennej;

b) 10.1_L.9 – brama i furtka przy posesji nr 7 od strony ul. Piastowskiej;

6) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **K12.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) na terenie **K12.U** lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 61. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: L3.U, L4.U, L8.U, L15.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **L3.U, L4.U**:

- budynków usługowych, garaży: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;

- innej – 5m;

b) na terenie **L8.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;

- innej – 5m;

c) na terenie **L15.U**:

- budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna – 8m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **L3.U, L4.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) na terenie **L8.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

c) na terenie **L15.U**

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 70m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) na terenach: **L3.U, L4.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży wielopoziomowych;

- garaży podziemnych;

f) na terenach: **L8.U, L15.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 14.5.1_B.5 – budynek magazynowy kolei (część południowa);

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynku 14.5.1_B.5 – budynek magazynowy kolei (część południowa);

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 62. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu M11.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;

8) główna geometria dachów: dachy płaskie;

9) pokrycie dachów płaskich w formie:

a) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

b) papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

10) kolorystyka dachów płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 14.5.1_B.2.R – rej. zab. 2120/86 – zespół dworcowy: dworzec kolejowy, poczta;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 63. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: N3.U, N6.U, N21.U, N31.U, N35.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **N3.U, N31.U, N35.U:**

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

- innej – 5m;

b) na terenie **N6.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 17m;

- innej – 5m;

c) na terenie **N21.U**:

- głównych brył budynków usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 27m;

- dominant niebędących główną bryłą budynku usługowego w formie wieżyczki – 32m, na maksymalnie – 5% powierzchni zabudowy budynku w granicach całego terenu;

- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **N3.U, N31.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,25;

b) na terenach: **N6.U, N35.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

c) na terenie **N21.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,75;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,25;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenach: **N3.U, N21.U, N31.U** – 50%;
   b) na terenach: **N6.U, N35.U** – 60%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**:**
   a) na terenach: **N3.U, N21.U, N31.U** – 30%;
   b) na terenach: **N6.U, N35.U** – 20%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
   a) na terenach: **N3.U, N6.U, N31.U, N35.U** – 40m;
   b) na terenie **N21.U** – 130m;
8) główna geometria dachów:
   a) na terenach: **N3.U, N6.U, N35.U** dachy płaskie;
   b) na terenach: **N21.U, N31.U**:
      - dachy płaskie;
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;
9) pokrycie dachów:
   a) płaskich w formie:
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
      - papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
      - dachówki;
      - łupka naturalnego lub syntetycznego;
      - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;
10) kolorystyka dachów:
   a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
   b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
      - dachówką w tonacji czerwieni;
      - łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;
   b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
   c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
   d) na terenie **N31.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;
   e) na terenach: **N3.U, N6.U, N21.U, N35.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 9.6.3_B.3.R – rej. zab. 2141/86 – budynek;

b) 10.1.2_B.16.R – rej. zab. 2217/90 – budynek (szkoła muzyczna);

c) 10.1.4_B.6.R – rej. zab.: 2130/86, 2199/89 – budynek przedszkola;

d) 10.1.4_B.7.R – rej. zab.: 2126/86 – budynek;

e) 10.1.4_B.15.R – rej. zab.: 2142/86 – budynek przedszkola i biblioteki PKP;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.6.3_B.1 – d. Szkoła Gospodarstwa Domowego, przedszkole, ob. budynek przy LO;

b) 9.6.3_B.2 – budynek szkoły, ob. LO i Zespół Szkół Ekonomicznych;

c) 9.6.3_B.4 – sala sportowa przy LO;

d) 10.1.2_B.14 – budynek gospodarczy w oficynie;

e) 10.1.2_B.15 – d. willa, ob. klub garnizonowy;

f) 10.1.2_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. przedszkole;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków:

- 9.6.3_B.1 – d. Szkoła Gospodarstwa Domowego, przedszkole, ob. budynek przy LO;

- 9.6.3_B.2 – budynek szkoły, ob. LO i Zespół Szkół Ekonomicznych;

- 9.6.3_B.4 – sala sportowa przy LO;

- 10.1.2_B.15 – d. willa, ob. klub garnizonowy;

- 10.1.2_B.20 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. przedszkole;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 10.1_L.3 – ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II;

b) 10.1_L.5 – ogrodzenie posesji wraz z bramami na rogu ul. Towarowej i ul. Piastowskiej;

6) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenach: **N3.U, N6.U, N31.U, N35.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 64. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: O1.U, O6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **O1.U**:

- budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 30m;

- innej – 5m;

b) na terenie **O6.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 21m;
- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **O1.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

b) na terenie **O6.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **O1.U** – 60%;

b) na terenie **O6.U** – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**:**

a) na terenie **O1.U** – 5%;

b) na terenie **O6.U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **O1.U** – 65m;

b) na terenie **O6.U** – 40m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **O1.U** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 35^0 do 55^0;

b) na terenie **O6.U**:

- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów na terenie **O1.U** w tonacji czerni;

11) kolorystyka dachów na terenie **O6.U:**

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) na terenie **O1.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 140m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) na terenie **O6.U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) 5.1.20_B.S.4.R – rej. zab. 2283/91 – budynek szkoły podstawowej (wraz z otoczeniem);

b) 5.1.20_B.6.R – rej. zab. 2129/86 – budynek (d. seminarium nauczycielskie);

c) 5.1.22_B.1.R – rej. zab. 2143/86 – budynek sądu rejonowego;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.20_B.3 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

b) 5.1.20_B.5 – budynek gospodarczy przy szkole;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 5.1.20_B.3 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek usługowy;

- 5.1.20_B.5 – budynek gospodarczy przy szkole;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **O1.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 65. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: P1.U, P5.U, P9.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **P1.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 18m;

- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;

- innej – 5m;

b) na terenie **P5.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 20m;

- innej – 5m;

c) na terenie **P9.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 18m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **P1.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

b) na terenach: **P5.U, P9.U:**

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**:**

a) na terenach: **P1.U, P5.U** – 30%;

b) na terenie **P9.U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenach: **P1.U, P9.U** – 65m;

b) na terenie **P5.U** – 25m;

8) główna geometria dachów:

a) na terenie **P5.U**:

- dachy płaskie;
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0;

b) na terenach: **P1.U, P9.U**:

- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 9.3.3_B.1.R – rej. zab. 2147/87 – budynek Urzędu Miasta i Gminy;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.3.1_B.1 – d. Wyższa Szkoła Ekonomiczna, ob. budynek szkoły podstawowej;

b) 9.3.2_B.7 – d. budynek mieszkalny wielorodzinny, ob. budynek administracyjny;

c) 9.3.3_B.2 – budynek Komendy Policji;

4) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków:

- 9.3.1_B.1 – d. Wyższa Szkoła Ekonomiczna, ob. budynek szkoły podstawowej;

- 9.3.3_B.2 – budynek Komendy Policji;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do w gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.3_L.2 – mur – ogrodzenie od strony plantów;

b) 9.3_L.3 – mur – ogrodzenie od strony ul. Robotniczej;

6) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **P5.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 66. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: R14.U, R19.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **R14.U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 18m;

- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;

- innej – 5m;

b) na terenie **R19.U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **R14.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1 ;

b) na terenie **R19.U**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 2 ;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
a) na terenie **R14.U** – 40%;
b) na terenie **R19.U** – 80%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**:**
a) na terenie **R14.U** – 30%;
b) na terenie **R19.U** – 0%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
a) na terenie **R14.U** – 95m;
b) na terenie **R19.U** – 45m;
8) główna geometria dachów:
a) dachy płaskie;
b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;
9) pokrycie dachów:
a) płaskich w formie:
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:
a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;
b) dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;
b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;
e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 9.3.4_B.1 – budynek szkoły wraz z salą gimnastyczną;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **R19.U** zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 67. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu S16.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,6;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 15m;

8) główna geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;

9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $70m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 9.4.1_B.44 – d. willa, ob. Obwodowy Urząd Miar;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 68. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: T1.U, T16.U, T18.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) na terenach: **T16.U, T18.U** garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **T1.U**: 1 kondygnacja nadziemna – 5m;

b) na terenach: **T16.U, T18.U**: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **T1.U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1 ;

b) na terenach: **T16.U, T18.U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,5;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **T1.U** – 60%;

b) na terenach: **T16.U, T18.U** – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **T1.U** – 12m;

b) na terenach: **T16.U, T18.U** – 50m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) na terenie **T1.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

f) na terenach: **T16.U, T18.U** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 14.7_B.1 – budynek użytkowy;

b) 14.7_B.2 – d. budynek gazowni, ob. warsztat;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynku 14.7_B.1 – budynek użytkowy;

g) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku 14.7_B.2 – d. budynek gazowni, ob. warsztat;

h) zakaz malowania elewacji oraz detali architektonicznych wykonanych z cegły klinkierowej;

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) na terenie **T1.U** zakaz lokalizowania garaży;

3) na terenach: **T16.U, T18.U** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 69. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu O2.U-MZ ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę usługową;

2) zabudowę zamieszkania zbiorowego.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) miejsca do parkowania;

d) budowle infrastruktury technicznej;

e) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych lub zamieszkania zbiorowego: 5 kondygnacji nadziemnych – 20m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 75m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach oświaty równocześnie;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc pracujących w zabudowie zamieszkania zbiorowego, z wykluczeniem usług o których mowa w lit. b;

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.22_B.S.2.R – rej. zab. 2330/94 – zespół zakładu karnego (budynek penitencjarno-administracyjny, budynek penitencjarno-produkcyjny, mury obwodowe i wewnętrzne wraz z obszarem o pow. 0.7035 ha w obrębie działki nr 563);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży.

§ 70. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U-KSp, L5.U-KSp, M5.U-KSp, S1.U-KSp ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę usługową;

2) parkingi, w tym garaże.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **A1.U-KSp**:

- budynków usługowych, garaży: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
- innej – 5m;

b) na terenie **L5.U-KSp**:

- budynków usługowych, garaży: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;
- innej – 5m;

c) na terenie **M5.U-KSp**:

- budynków usługowych, garaży: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;
- innej – 5m;

d) na terenie **S1.U-KSp**:

- budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna – 7m;
- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **A1.U-KSp:**

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,75;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01 ;

b) na terenie **L5.U-KSp**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

c) na terenie **M5.U-KSp**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1;

d) na terenie **S1.U-KSp**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,3;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **A1.U-KSp** – 25%;

b) na terenie **L5.U-KSp** – 60%;

c) na terenie **M5.U-KSp** – 50%;

d) na terenie **S1.U-KSp** – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **A1.U-KSp** – 15%;

b) na terenach: **L5.U-KSp, M5.U-KSp** – 20%;

c) na terenie **S1.U-KSp** – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 70m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) na terenie **A1.U-KSp** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży wielopoziomowych;

- zespołów garażowych;

- garaży wolno stojących;

f) na terenie **L5.U-KSp** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży wielopoziomowych;

- garaży podziemnych;

- zespołów garażowych;

g) na terenie **M5.U-KSp** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży wielopoziomowych;

- garaży podziemnych;

h) na terenie **S1.U-KSp** realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) na terenach: **L5.U-KSp, M5.U-KSp, S1.U-KSp** handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji paliw;

2) na terenie **L5.U-KSp** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących;

3) na terenach: **M5.U-KSp, S1.U-KSp** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) na terenie **A1.U-KSp** zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

6) na terenie **A1.U-KSp** nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

7) na terenie **A1.U-KSp,** na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 71. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu M6.U-ZP ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę usługową;

2) zieleń urządzoną.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, garaży: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6;

b) wszystkich kondygnacji – 2;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 80m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- garaży wielopoziomowych;

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 72. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H4.U-EH, H9.U-EH ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę usługową;

2) obiekty produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) sezonowe punkty gastronomiczne i handlowe;

b) wiaty;

c) obiekty małej architektury;

d) dojścia i dojazdy;

e) miejsca do parkowania;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków 5.8_B.1 – d. turbinownia młyna, ob. warsztat;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków: 5.8_B.1 – d. turbinownia młyna, ob. warsztat;

g) zakaz malowania elewacji wykonanych z cegły klinkierowej;

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług wyłącznie w zakresie:

a) gastronomii;

b) kultury;

c) rozrywki;

d) sportu i rekreacji;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych w budynkach z funkcją usługową;

4) na terenie **H4.U-EH** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

6) poniżej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie pomieszczeń gospodarczych związanych z działalnością usługową oraz klatek schodowych;

7) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 73. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C4.Ukr, C10.Ukr, F13.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania na terenie **F13.Ukr**:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **C4.Ukr** – 22m;

b) na terenie **C10.Ukr**:

- głównej bryły budynku usługowego – 33m;

- dominant niebędących główną bryłą budynku usługowego w formie wież – 61m, na maksymalnie – 20% powierzchni zabudowy budynku w granicach całego terenu;

c) na terenie **F13.Ukr**:

- głównej bryły budynku usługowego – 42m;

- dominant niebędących główną bryłą budynku usługowego w formie wież – 50m, na maksymalnie – 20% powierzchni zabudowy budynku w granicach całego terenu;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **C4.Ukr**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,9;

b) na terenie **C10.Ukr**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 3;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

c) na terenie **F13.Ukr**:
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,6;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
a) na terenach: **C4.Ukr, C10.Ukr** – 100%;
b) na terenie **F13.Ukr** – 80%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

7) główna geometria dachów:
a) na terenach: **C4.Ukr, C10.Ukr** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
b) na terenie **F13.Ukr** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 70^0;

8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
a) dachówki;
b) łupka naturalnego lub syntetycznego;
c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
a) dachówką w tonacji czerwieni;
b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1 miejsce do parkowania na teren;
b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki wpisane do w rejestrze zabytków:
a) 5.1.26_B.1.R – rej. zab. 515/58 – kościół parafialny pw. Św. Mikołaja;
b) 5.1.35_B.2.R – rej. zab. 2005/73 – kaplica zamkowa pw. Św. Jadwigi;
c) 5.1.37_B.1.R – rej. zab. 698/64 – kościół jezuitów, ob. parafialny pw. Św. Krzyża;

2) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży.

§ 74. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C5.UK ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultury.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – 30m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 4;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4,5;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

7) główna geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki;

b) łupka naturalnego lub syntetycznego;

c) blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

a) dachówką w tonacji czerwieni;

b) łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach kultury równocześnie;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1.35_B.1.R – rej. zab. 514/58 – zamek piastowski;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży.

§ 75. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B1.US, J9.US, T14.US ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług sportu i rekreacji.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **T14.US** usługi:

- gastronomii;

- turystyki;

b) na terenach: **B1.US, T14.US** wiaty;

c) obiekty małej architektury;

d) dojścia i dojazdy;

e) miejsca do parkowania;

f) na terenie **T14.US** garaże;

g) budowle infrastruktury technicznej;

h) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków na terenie **J9.US**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **B1.US** – 6m;

b) na terenie **J9.US:**

- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;

- innej – 6m;

c) na terenie **T14.US**:

- budynków usługowych, garaży – 15m;

- budowli związanych z działalnością sportową – 20m;

- innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **B1.US**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,3;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,05;

b) na terenie **T14.US**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,9;

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **B1.US** – 5%;

b) na terenie **J9.US** – 60%;

c) na terenie **T14.US** – 30%;

7) główna geometria dachów:

a) na terenie **B1.US** dachy dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

b) na terenie **T14.US** dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenie **B1.US** 1 miejsce do parkowania na teren;

b) na terenie **J9.US** 5 miejsc do parkowania na teren;

c) na terenie **T14.US:**

- 1 miejsce do parkowania na 4 użytkowników usług sportu i rekreacji;
- 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
- 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania na terenach: **B1.US, J9.US** w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

f) realizowanie miejsc do parkowania na terenie **T14.US** w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- garaży wielopoziomowych;
- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 13.3_B.1 – budynek administracyjny przy stadionie;

b) 13.3_B.2 – budynek kasy przy stadionie;

2) w obrębie zabytków - budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt inny wpisany do w gminnej ewidencji zabytków 13.3_I.1 – muszla koncertowa;

4) w obrębie zabytku – obiektu innego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) na terenie **B1.US** zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

3) na terenie **B1.US** na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 76. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.P-U, A4.P-U, A7.P-U, B15.P-U ustala się przeznaczenie pod**

1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) garaże;

f) budowle infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 14m;

b) dominant wynikających z procesu technologicznego – 20m, na maksymalnie – 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **A3.P-U, A4.P-U, A7.P-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1;

b) na terenie **B15.P-U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,8;

- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,1;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **A3.P-U, A4.P-U, A7.P-U** – 60%;

b) na terenie **B15.P-U** – 70%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **A3.P-U, A4.P-U, A7.P-U** – 20%;

b) na terenie **B15.P-U** – 10%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenach: **A3.P-U, A4.P-U, A7.P-U** – 80m;

b) na terenie **B15.P-U** – 120m;

7) główna geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, produkcyjnego lub magazynowego;

- garaży wielopoziomowych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do w gminnej ewidencji zabytków 2.5_L.1 – ogrodzenie nieistniejącej willi Molla (część);

2) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

3) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

4) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 77. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D6.ZP-UK ustala się przeznaczenie pod**

1) zieleń urządzoną;

2) usługi kultury.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty przeznaczane do zadaszenia sceny;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,4;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;

7) główna geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich na budynkach w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

c) na budowlach w formie dowolnej;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich na budynkach w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

c) na budowlach w formie dowolnej;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 5 miejsc do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży.

§ 78. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B11.ZP/U, H18.ZP/U, J11.ZP/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe pod zieleń urządzoną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenach: **H18.ZP/U, J11.ZP/U** wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) na terenie **B11.ZP/U** zbiorniki wodne;

f) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **B11.ZP/U**:

- budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 14m;

- innej – 5m;

b) na terenie **H18.ZP/U**:

- budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;

- innej – 5m;

c) na terenie **J11.ZP/U**:

- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
- budowli związanych z działalnością sportową – 10m;
- innej – 5m;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenie **B11.ZP/U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,05;

b) na terenie **H18.ZP/U**:

- maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,6;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,05;

c) na terenie **J11.ZP/U**:

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,9;
- maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2;
- minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **B11.ZP/U** – 15%;

b) na terenach: **H18.ZP/U, J11.ZP/U** – 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **B11.ZP/U** – 50%;

b) na terenach: **H18.ZP/U, J11.ZP/U** – 40%;

6) główna geometria dachów:

a) na terenie **B11.ZP/U** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

b) na terenach: **H18.ZP/U, J11.ZP/U**:

- dachy płaskie;
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

7) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;
- łupka naturalnego lub syntetycznego;
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

8) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania na terenie w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do w gminnej ewidencji zabytków 2.5_L.1 – ogrodzenie nieistniejącej willi Molla (część);

2) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania garaży;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) na terenach: **B11.ZP/U, H18.ZP/U**:

a) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

b) nakaz wynoszenia najniższego poziomu kondygnacji z pomieszczeniami przeznczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powyższej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego (MZP);

c) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 79. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B5.ZP, B8.ZP, C1.ZP, C2.ZP, C6.ZP, C7.ZP, D1.ZP, D2.ZP, E5.ZP, E6.ZP, H1.ZP, H10.ZP, H14.ZP, H16.ZP, I19.ZP, J2.ZP, K7.ZP, M7.ZP, M9.ZP, N25.ZP, O10.ZP, O11.ZP, R3.ZP, R5.ZP, R17.ZP, S14.ZP, S17.ZP, T2.ZP, T4.ZP, T5.ZP, T7.ZP, T10.ZP, T13.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **T7.ZP** zabudowa usług gastronomii;

b) na terenach: **H10.ZP, H14.ZP, H16.ZP, T7.ZP** sezonowe punkty gastronomiczne i handlowe;

c) na terenach: **D2.ZP, I19.ZP, O11.ZP, T7.ZP** szalety;

d) na terenie **C2.ZP** budowle stanowiące uczytelnienie historycznego układu zabudowy;

e) na terenach: **B5.ZP, C1.ZP, H1.ZP, H10.ZP, H14.ZP, H16.ZP** budowle hydrotechniczne;

f) obiekty małej architektury;

g) budowle sportu i rekreacji;

h) na terenie **T7.ZP** miejsca do parkowania;

i) dojścia;

j) na terenie **T7.ZP** dojazdy;

k) na terenach: **B8.ZP, D2.ZP, O11.ZP, K7.ZP, T7.ZP, T10.ZP** zbiorniki wodne;

l) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **B5.ZP, B8.ZP, C1.ZP, C2.ZP, C6.ZP, C7.ZP, D2.ZP, E5.ZP, E6.ZP, H1.ZP, H10.ZP, H14.ZP, H16.ZP, I19.ZP, J2.ZP, K7.ZP, M7.ZP, M9.ZP, N25.ZP, O10.ZP, O11.ZP, R3.ZP, R5.ZP, R17.ZP, S14.ZP, S17.ZP, T2.ZP, T4.ZP, T5.ZP, T7.ZP, T10.ZP, T13.ZP** – 10m;

b) na terenie **D1.ZP** – 12m;

3) lokalizowanie szaletów na części terenów wydzielonych liniami zabudowy o łącznej powierzchni zabudowy:

a) na terenie **D2.ZP** – 30m^2;

b) na terenie **O11.ZP** – 100m^2;

c) na terenach: **I19.ZP, T7.ZP** – po 40m^2;

4) na terenie **T7.ZP** lokalizowanie zabudowy usługowej na części terenów wydzielonych liniami zabudowy o łącznej powierzchni zabudowy – 500m^2;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: **B8.ZP, C1.ZP, O10.ZP, T10.ZP, T13.ZP** – 90%;

b) na terenach: **B5.ZP, D2.ZP, E5.ZP, E6.ZP, H1.ZP, H10.ZP, H14.ZP, H16.ZP, J2.ZP, T2.ZP, T4.ZP, T5.ZP, T7.ZP** – 80%;

c) na terenach: **C2.ZP, C7.ZP, I19.ZP, K7.ZP, M7.ZP, M9.ZP, N25.ZP, O11.ZP, R3.ZP, R5.ZP, R17.ZP, S14.ZP, S17.ZP** – 70%;

d) na terenach: **C6.ZP, D1.ZP** – 60%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 10m;

7) główna geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich na budynkach w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

c) na budowlach w formie dowolnej;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich na budynkach w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

c) na budowlach w formie dowolnej;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek usług gastronomii;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.2.1_I.1.R – rej. zab. 709/64, 710/64 – brama Odrzańska;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do w gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.6_L.1 – pozostałości ogrodzenia fosy od strony ul. Kamiennej (część);

b) 5.6_L.2 – frontowe ogrodzenie fosy, od strony ul. Kamiennej;

4) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie;

5) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt inny wpisany do w gminnej ewidencji zabytków 13.2_I.1 – altana nad stawem - glorieta;

6) w obrębie zabytku – obiektu innego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie;

7) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek ruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków 5.1.32_IR.1 – pomnik Św. Trójcy;

8) w obrębie zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży.

§ 80. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu T9.ZL ustala się przeznaczenie pod:**

1) las;

2) zabudowę związaną z produkcją leśną.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania związany z produkcją leśną:

a) dojścia i dojazdy;

b) miejsca do parkowania;

c) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych – 22m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,75;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,9;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 5 miejsc do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 13.2_B.1 – d. restauracja, ob. budynek administracyjno-biurowy nadleśnictwa;

2) w obrębie zabytku - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży.

§ 81. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B17.WS, B18.WS, D3.WS, H7.WS, H12.WS, O8.WS, O9.WS, O12.WS, T11.WS, T12.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;

b) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 10m.

§ 82. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H3.WS-EH, H8.WS-EH ustala się przeznaczenie pod:**

1) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) obiekty produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **H3.WS-EH** budowle przewidziane do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;

b) na terenie **H8.WS-EH** budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;

3) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

4) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

5) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty inne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 1.10_I.1 – jaz na odrze;

b) 5.10_I.1 – most nad kanałem (część);

2) w obrębie zabytków – obiektów innych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

§ 83. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: M10.KK-U, M13.KK-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę usługową;

2) komunikację kolejową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, związanych z komunikacją kolejową: 4 kondygnacje nadziemne – 16m;

b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,2;

b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 4;

c) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 90m;

8) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 25^0;

9) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;

b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych;

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 14.5.1_B.2.R – rej. zab. 2120/86 – zespół dworcowy: dworzec kolejowy, poczta – w granicach terenu M13.KK-U: dworzec kolejowy;

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków 14.5.1_B.1 – magazyn bagażowy;

4) w obrębie zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości;

b) zachowanie historycznej bryły;

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych;

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego;

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia;

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku;

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;

- blachy trapezowej;

- płytek gresowych;

- blachodachówki;

- drewna i materiałów drewnopodobnych;

- kamienia naturalnego i sztucznego;

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych;

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

d) handlu hurtowego;

e) handlu opałem;

f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;

g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 84. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: M12.KK, N36.KK, T6.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) wiaty;

b) obiekty małej architektury;

c) dojścia i dojazdy;

d) miejsca do parkowania;

e) budowle infrastruktury technicznej;

f) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 16m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,005;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

7) główna geometria dachów: dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów w formie dowolnej.

§ 85. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D10.KSp-ZP, G10.KSp-ZP, G11.KSp-ZP, H17.KSp-ZP, J4.KSp-ZP, N11.KSp-ZP, N17.KSp-ZP, N22.KSp-ZP ustala się przeznaczenie pod:**

1) parkingi;

2) zieleń urządzoną.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **G11.KSp-ZP** szalety;

b) obiekty małej architektury;

c) budowle sportu i rekreacji;

d) dojścia i dojazdy;

e) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;

3) na terenie **G11.KSp-ZP** lokalizowanie szaletów na części terenów wydzielonych liniami zabudowy o łącznej powierzchni zabudowy – 40m^2;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 8m;

6) główna geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

7) pokrycie dachów:

a) płaskich na budynkach w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;

- papy lub innych materiałów o wyglądzie zbliżonym do papy;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach w formie:

- dachówki;

- łupka naturalnego lub syntetycznego;

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

c) na budowlach w formie dowolnej;

8) kolorystyka dachów:

a) płaskich na budynkach w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni;

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

c) na budowlach w formie dowolnej.

§ 86. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D5.KSp-ZP, J8.KSp-ZP ustala się przeznaczenie pod:**

1) parkingi;

2) zieleń urządzoną.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 87. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B10.KSp, F10.KSp, G18.KSp, I1.KSp, I5.KSp, K3.KSp, L2.KSp, L11.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1_L.1.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie: mury gotyckie, niektóre budynki, fortyfikacje bastionowe – w granicach terenu G18.KSp: mury gotyckie (fragment);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek - obiekt liniowy wpisany do w gminnej ewidencji zabytków 5.1_L.2 – ogrodzenie posesji od strony skrzyżowania Placu Nad Odrą ul. Nadodrzańskiej;

4) w obrębie zabytku – obiektu liniowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się jego zachowanie.

§ 88. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu M14.KSp-KP ustala się przeznaczenie pod:**

1) parkingi;

2) wydzielony plac.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 89. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu B3.KP, C11.KP, C12.KP, F12.KP, G1.KP, I4.KP, J5.KP ustala się przeznaczenie pod wydzielony plac.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) na terenie **C12.KP** zabudowa gastronomiczna niezwiązana trwale z gruntem;

b) obiekty małej architektury;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki ruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 5.1.32_IR.2 – figura Św. Judy;

b) 5.1.32_IR.3 – figura Św. Jana Nepomucena;

2) w obrębie zabytków ruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) gastronomicznej niezwiązanej trwale z gruntem – 5m;

b) innej – 10m;

2) na terenie **C12.KP** lokalizowanie zabudowy gastronomicznej niezwiązanej trwale z gruntem o łącznej powierzchni zabudowy – 60m^2;

3) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie;

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 20^0;

4) pokrycie dachów w formie plandeki;

5) kolorystyka plandeki w tonacji biało-żółtego koloru piaskowca;

6) dopuszcza się stosowanie osłon z folii.

§ 90. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K2.KPX, K9.KPX, N13.KPX ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszą.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) budowle infrastruktury technicznej;

c) zieleń urządzona;

3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość budowli – 5m.

§ 91. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.KPR, B6.KPR, B16.KPR, H5.KPR, H15.KPR, J6.KPR, N32.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) budowle infrastruktury technicznej;

c) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość budowli – 5m.

§ 92. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E8.KPJ, H11.KPJ ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) budowle infrastruktury technicznej;

c) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość budowli – 5m.

§ 93. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDG, 3.KDG, 4.KDG, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 8.KDZ, 9.KDZ, 10.KDZ, 11.KDZ, 12.KDL, 13.KDL, 14.KDL, 15.KDL, 16.KDL, 17.KDL, 18.KDL, 19.KDL, 20.KDL, 21.KDL, 22.KDL, 23.KDL, 24.KDL, 25.KDL, 26.KDL, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 32.KDD, 33.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD, 37.KDD, 38.KDD, 39.KDD, 40.KDD, 41.KDD, 42.KDD, 43.KDD, 44.KDD, 45.KDD, 46.KDD, 47.KDD, 48.KDD, 49.KDD, 50.KDD, 51.KDD, 52.KDD, 53.KDD, 54.KDD, 55.KDD, 56.KDD, 57.KDD, 58.KDD, 59.KDD, 60.KDD, 61.KDD, 62.KDD, 63.KDD, 64.KDD, 65.KDD, 66.KDD, 67.KDD, 68.KDD, 69.KDD, 70.KDD, 71.KDD, 72.KDD, 73.KDD, 74.KDD, 75.KDD, 76.KDD, 77.KDD, 78.KDD, 79.KDD, 80.KDD, 81.KDD, 82.KDD, 83.KDD, 84.KDD, 85.KDD, 86.KDD, 87.KDD, 88.KDD, 89.KDD, 90.KDD, 91.KDD, 92.KDD, 93.KDD, 94.KDD, 95.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

1) drogi publiczne klasy głównej, oznaczone na rysunku planu: **KDG**;

2) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu: **KDZ**;

3) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**;

4) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) budowle infrastruktury technicznej;

c) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków 5.1_L.1.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie: mury gotyckie, niektóre budynki, fortyfikacje bastionowe – w granicach terenu 24.KDL: mury gotyckie (część fragmentu);

2) w obrębie zabytku wpisanego do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty inne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 1.8_I.1 – most na Odrze;

b) 5.10_I.1 – most nad kanałem (część);

4) w obrębie zabytków – obiektów innych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość budowli na terenach:

a) **KDG, KDZ** – 15m.

b) **KDL, KDD** – 10m.

§ 94. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.KDW, B12.KDW, K5.KDW, N10.KDW, O7.KDW, P2.KDW, R2.KDW, R11.KDW, S5.KDW, T3.KDW, T8.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) budowle infrastruktury technicznej;

c) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenów znajdują się następujące zabytki - obiekty liniowe wpisane do w gminnej ewidencji zabytków:

a) 9.1_L.3 – mur - ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony skrzyżowania ul. Wolności i ul. Robotniczej (część);

b) 9.1_L.6 – mur – ogrodzenie kompleksu Czerwonych Koszar – fragment od strony ul. Wolności (część);

2) w obrębie zabytków – obiektów liniowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie.

4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) maksymalna wysokość budowli – 10m.

§ 95. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu L16.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;

d) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,7;

b) minimalna wszystkich kondygnacji – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 8m;

8) główna geometria dachów: dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;

9) pokrycie dachów w formie dowolnej;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 96. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B9.IK ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;

d) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 5m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren;

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 97. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Brzegu.

§ 98. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 99. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

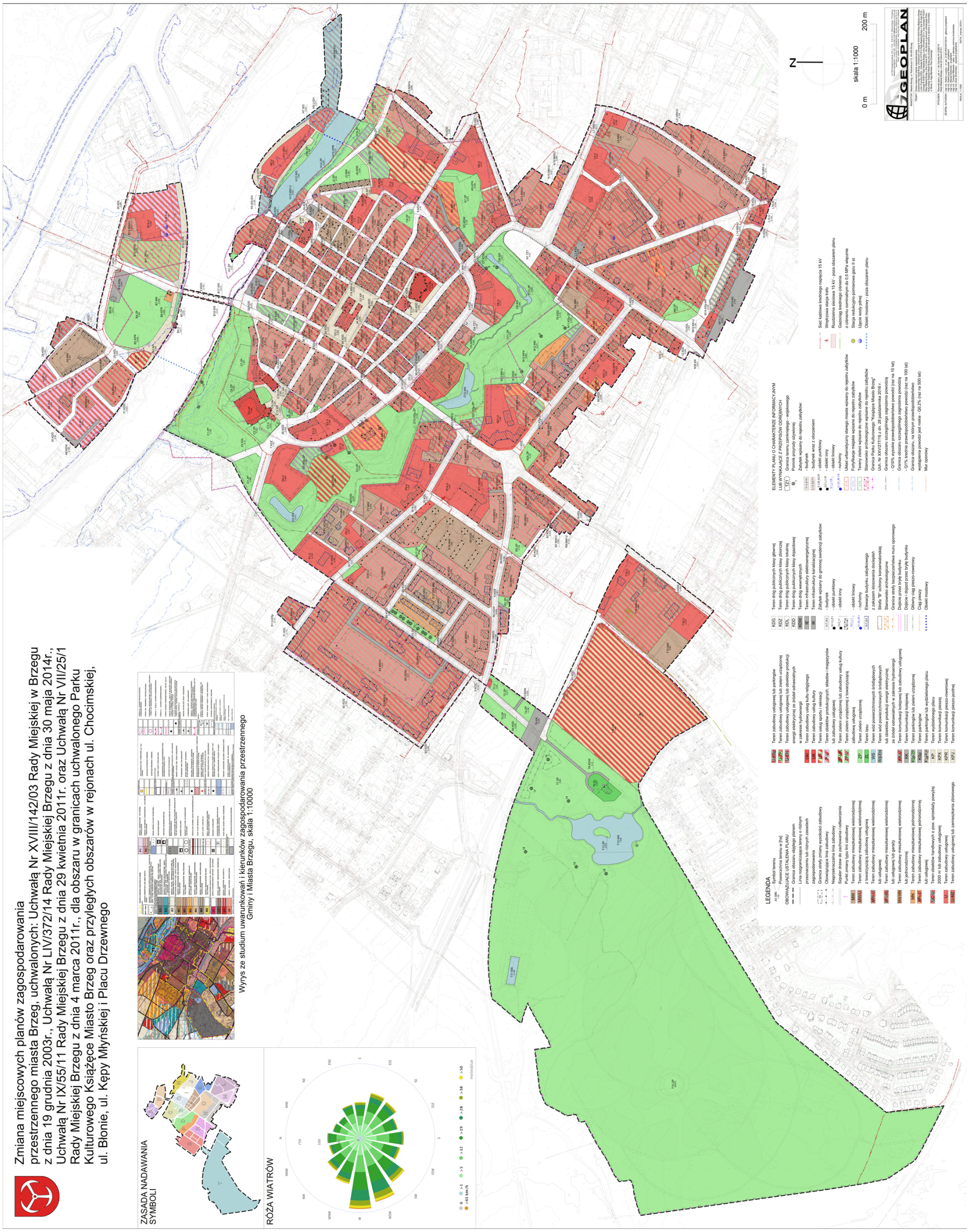
Jacek Niesłuchowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/85/19

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 28 marca 2019 r.

Rysunek planu



Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

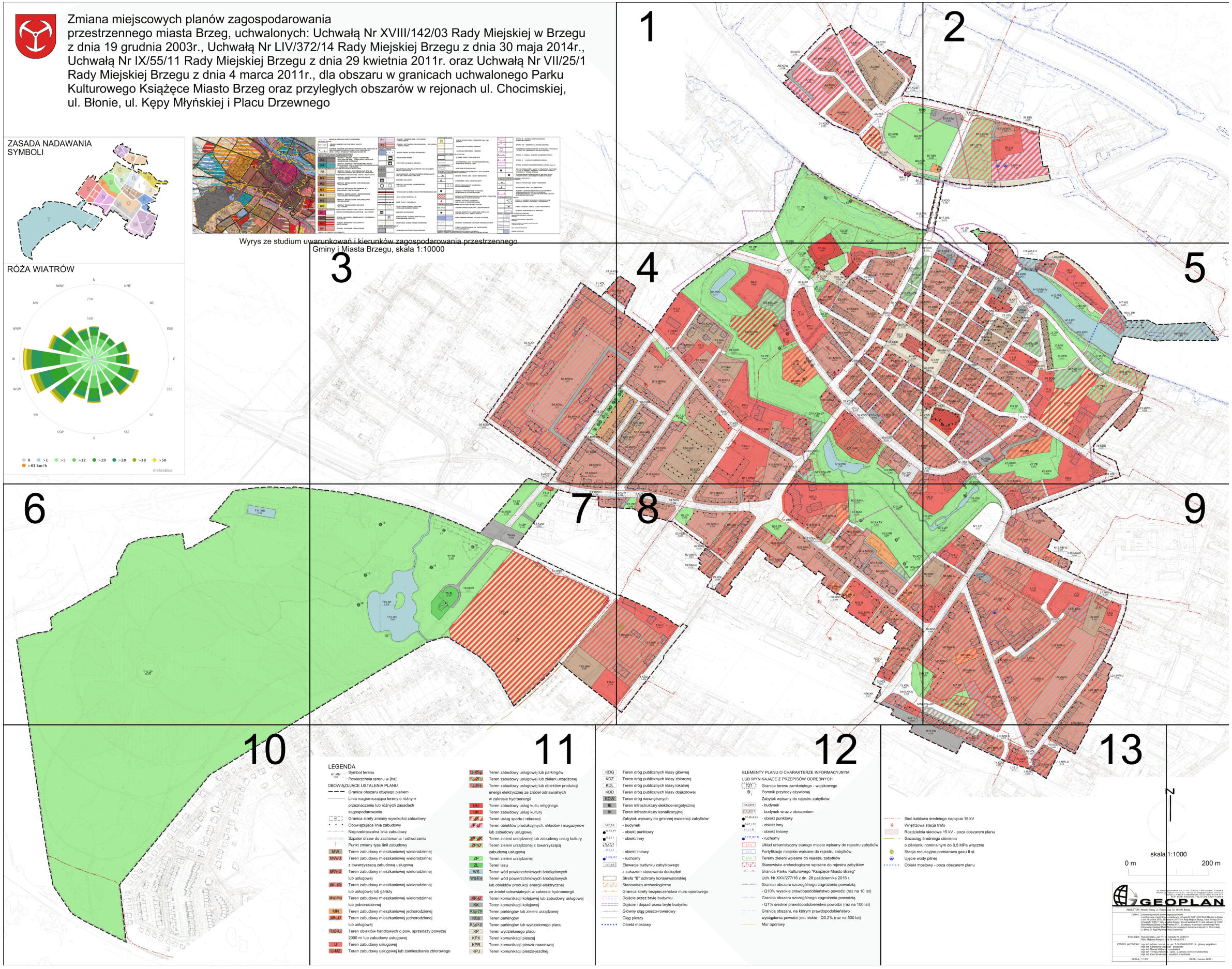
Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/1 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego

ZASADA NADAWANIA SYMBOLI

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Brzegu, skala 1:10000

RÓŻA WIATRÓW

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13



LEGENDA

A1 MN 1.00 — Symbol terenu

— Powierzchnia terenu w [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica strefy zmiany wysokości zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Szpaler drzew do zachowania i odtworzenia
- Punkt zmiany typu linii zabudowy

MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW,U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
MW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
MW-U,PG	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub garaży
MW-MN	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
U,C-U	Teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej
U	Teren zabudowy usługowej
U,MZ	Teren zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego
U-KSp	Teren zabudowy usługowej lub parkingów
U,PJ	Teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej
U,EH	Teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii
UK	Teren zabudowy usług kultu religijnego
UK	Teren zabudowy usług kultury
U,PJ	Teren usług sportu i rekreacji
PJ,U	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
ZP,UK	Teren zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury
ZP,U	Teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową
ZP	Teren zieleni urządzonej
ZL	Teren lasu
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
WS-EH	Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii
KK-U	Teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej
KK	Teren komunikacji kolejowej
KSp-ZP	Teren parkingów lub zieleni urządzonej
KSp	Teren parkingów
KSpH-Z	Teren parkingów lub wydzielonego placu
KP	Teren wydzielonego placu
KPX	Teren komunikacji pieszej
KPR	Teren komunikacji pieszo-rowerowej
KPJ	Teren komunikacji pieszo-jezdnej

KDG	Teren dróg publicznych klasy głównej
KDZ	Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	Teren dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	Teren dróg wewnętrznych
IE	Teren infrastruktury elektroenergetycznej
IK	Teren infrastruktury kanalizacyjnej

Zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:
- budynek
- obiekt punktowy
- obiekt inny
- obiekt liniowy
- ruchomy

- Elewacje budynku zabytkowego z zakazem stosowania dociepleń
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Stanowisko archeologiczne
- Granica strefy bezpieczeństwa muru oporowego
- Dojście przez bryłę budynku
- Dojście i dojazd przez bryłę budynku
- Główny ciąg pieszo-rowerowy
- Ciąg pieszy
- Obiekt mostowy

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica terenu zamkniętego - wojskowego
- Pomnik przyrody ożywionej
- Zabytek wpisany do rejestru zabytków:
- budynek
- budynek wraz z otoczeniem
- obiekt punktowy
- obiekt inny
- obiekt liniowy
- ruchomy
- Układ urbanistyczny starego miasta wpisany do rejestru zabytków
- Fortyfikacje miejskie wpisane do rejestru zabytków
- Tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków
- Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" Uch. Nr XXV/277/16 z dn. 28 października 2016 r.
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat)
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)
- Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)
- Mur oporowy

- Sieć kablowa średniego napięcia 15 kV
- Wnętrzowa stacja trafo
- Rozdzielnia sieciowa 15 kV - poza obszarem planu
- Gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II st.
- Ujęcie wody pitnej
- Obiekt mostowy - poza obszarem planu

N

skala 1:1000

0 m 200 m

GEOPLAN

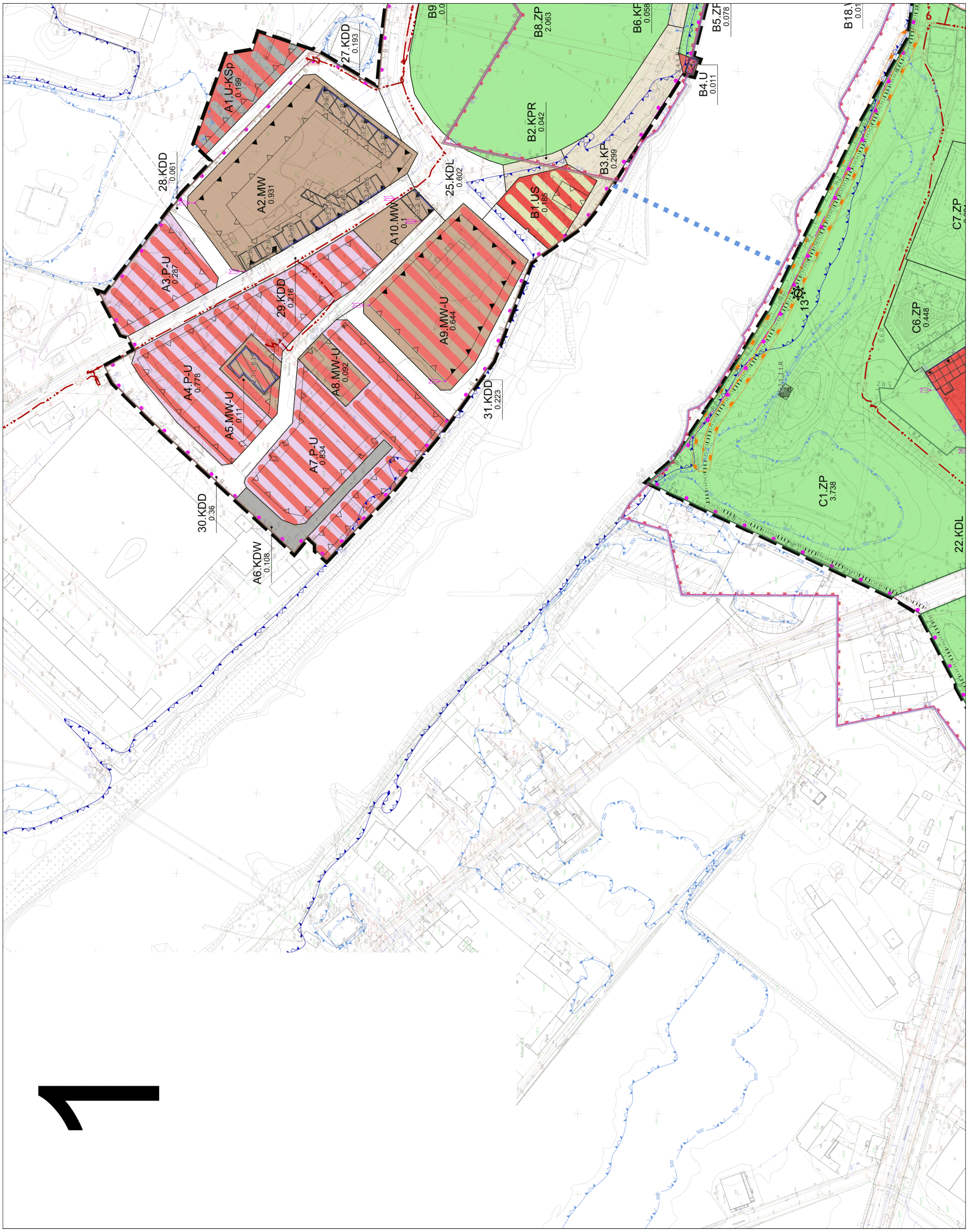
INWESTOR: Miasto Brzeg, ul. Rynek-Ratusz 1/2, 49-300 Brzeg

TEMAT: Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/1 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej

RYSUNEK: Plan ustaleń, pkt. nr 1-13 Arkusz Nr 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. arch. Katarzyna Mielczarek - kier. z. ds. urbanistyki i architektury, upr. 2/2.0/KK/07/2014 - główny projektant
mgr inż. Katarzyna Mielczarek - projektant
mgr inż. Tomasz Wiśniewski - projektant
mgr inż. Tomasz Wiśniewski - spec. z zakresu ochrony środowiska
mgr inż. Ewa Strzelczyk - asystent projektanta

SKALA: 1:1000 DATA: marzec 2018 r.

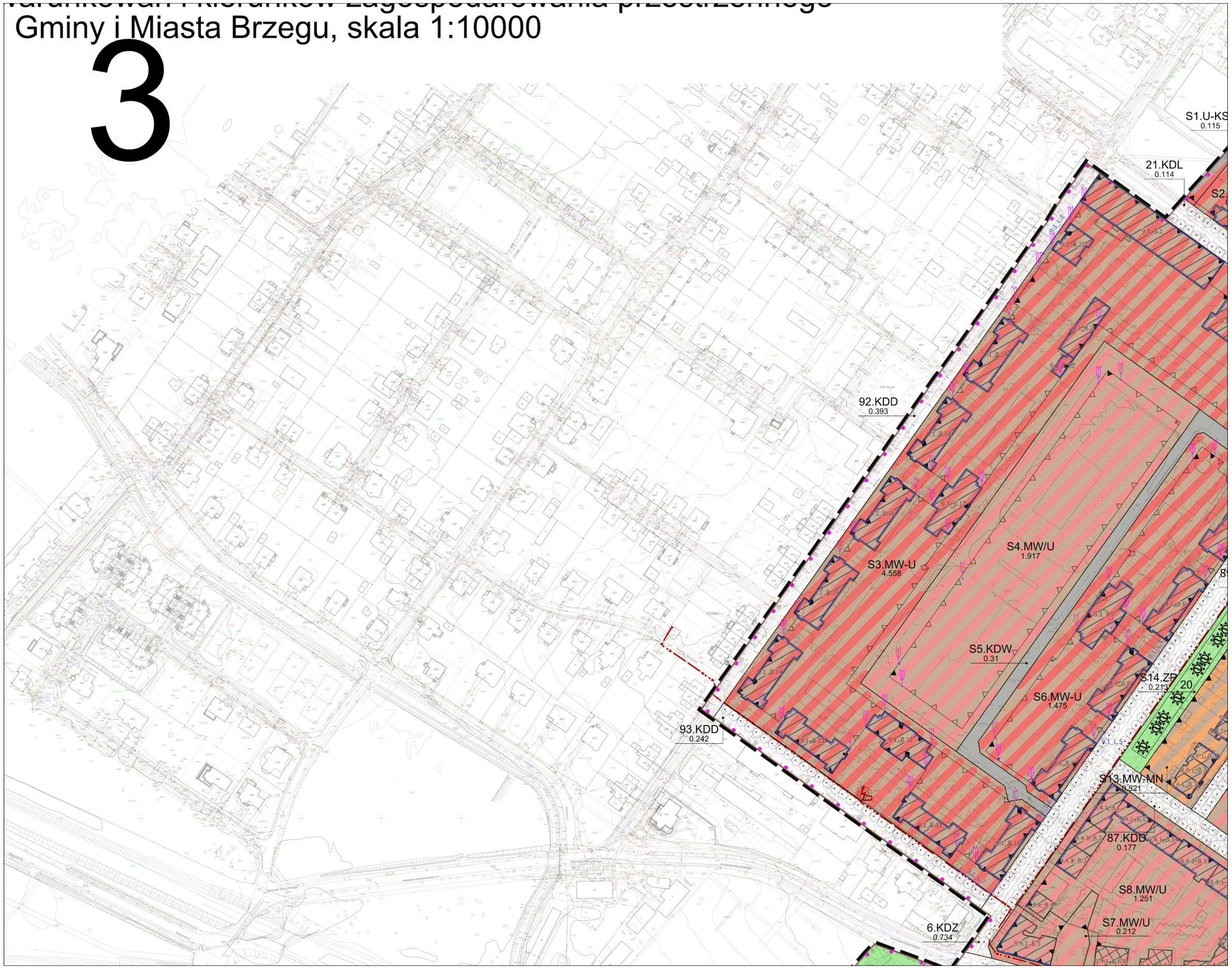

A1.U-KSp 0.199
A2.MW 0.931
A3.P-U 0.287
A4.P-U 0.778
A5.MW-U 0.11
A6.KDW 0.108
A7.P-U 0.834
A8.MW-U 0.092
A9.MW-U 0.644
A10.MW 0.1
B1.US 0.185
B2.KPR 0.042
B3.KP 0.299
B4.U 0.011
B5.ZP 0.078
B6.KP 0.058
B8.ZP 2.063
27.KDD 0.193
28.KDD 0.061
29.KDD 0.216
30.KDD 0.36
31.KDD 0.223
25.KDL 0.602
C1.ZP 3.738
C6.ZP 0.448
C7.ZP
22.KDL

2
26.KDL
0.206
B13.MW/U
0.143
B14.U
0.409
B15.P-U
1.02
B16.KPR
0.378
B12.KDW
0.039
B11.ZP/U
1.176
1.KDG
0.458
B10.KSp
0.224
B7.MN
0.048
2.KDG
0.153
B17.WS
0.013
H1.ZP
0.03

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

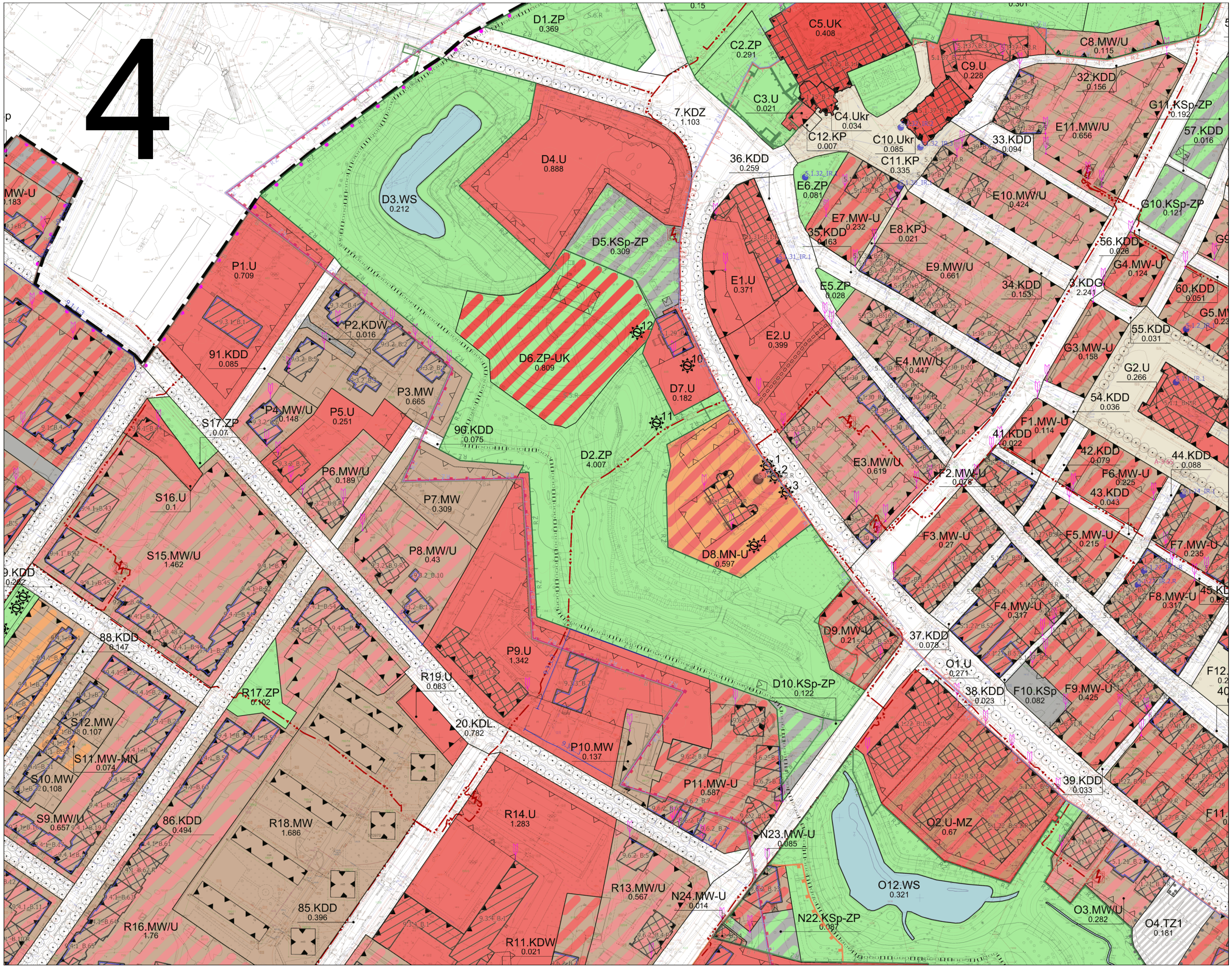
Gminy i Miasta Brzegu, skala 1:10000

3

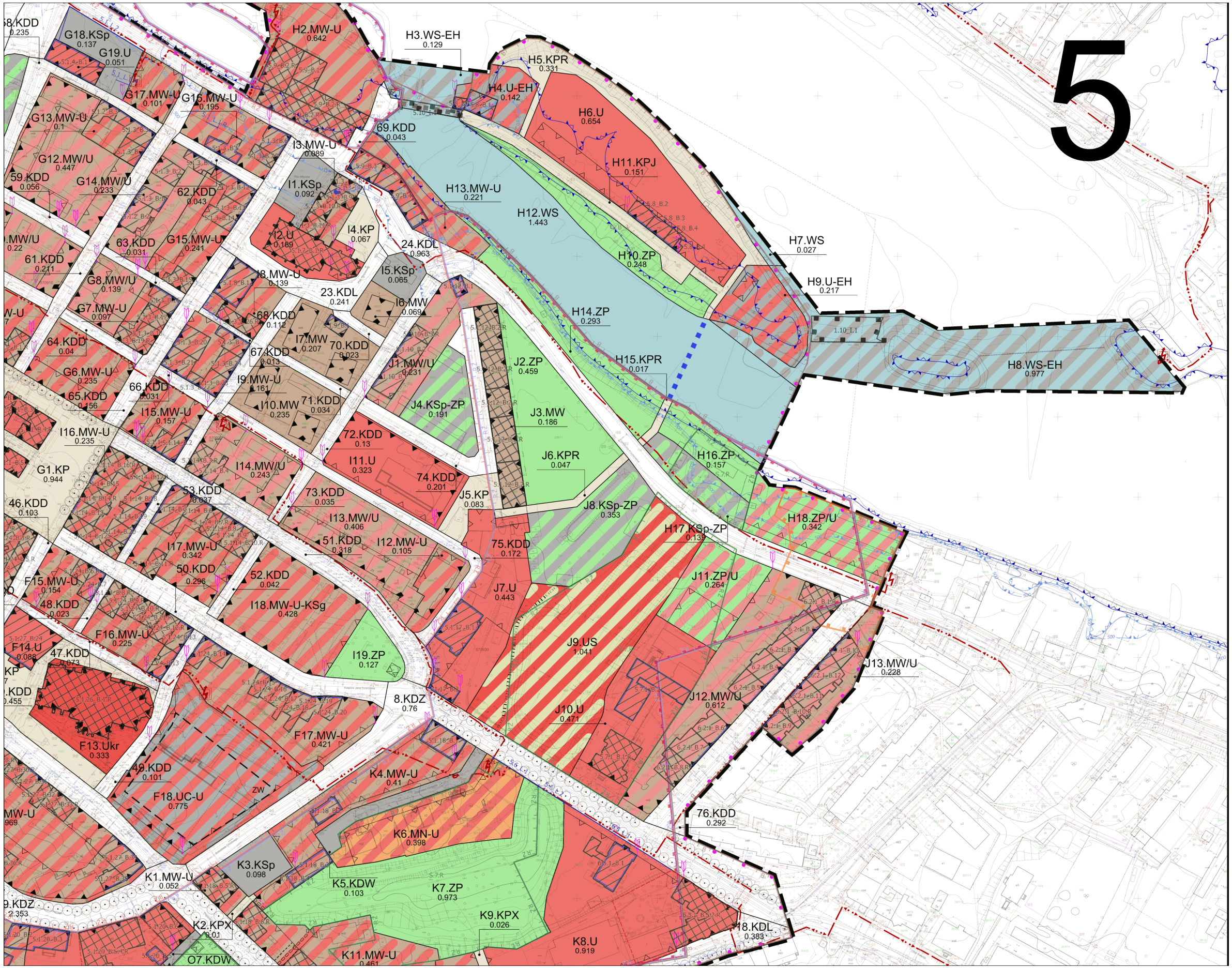


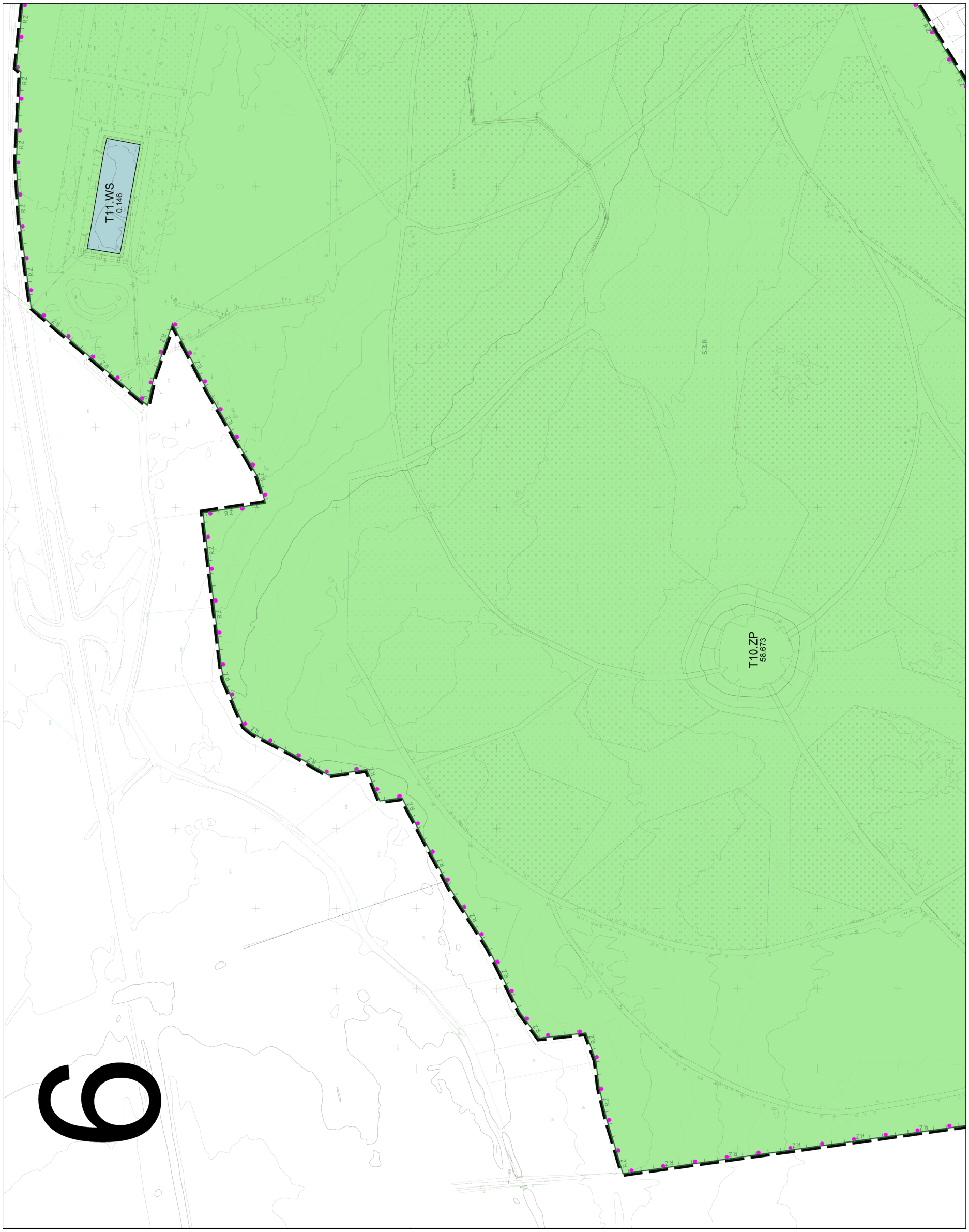
Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

4



Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

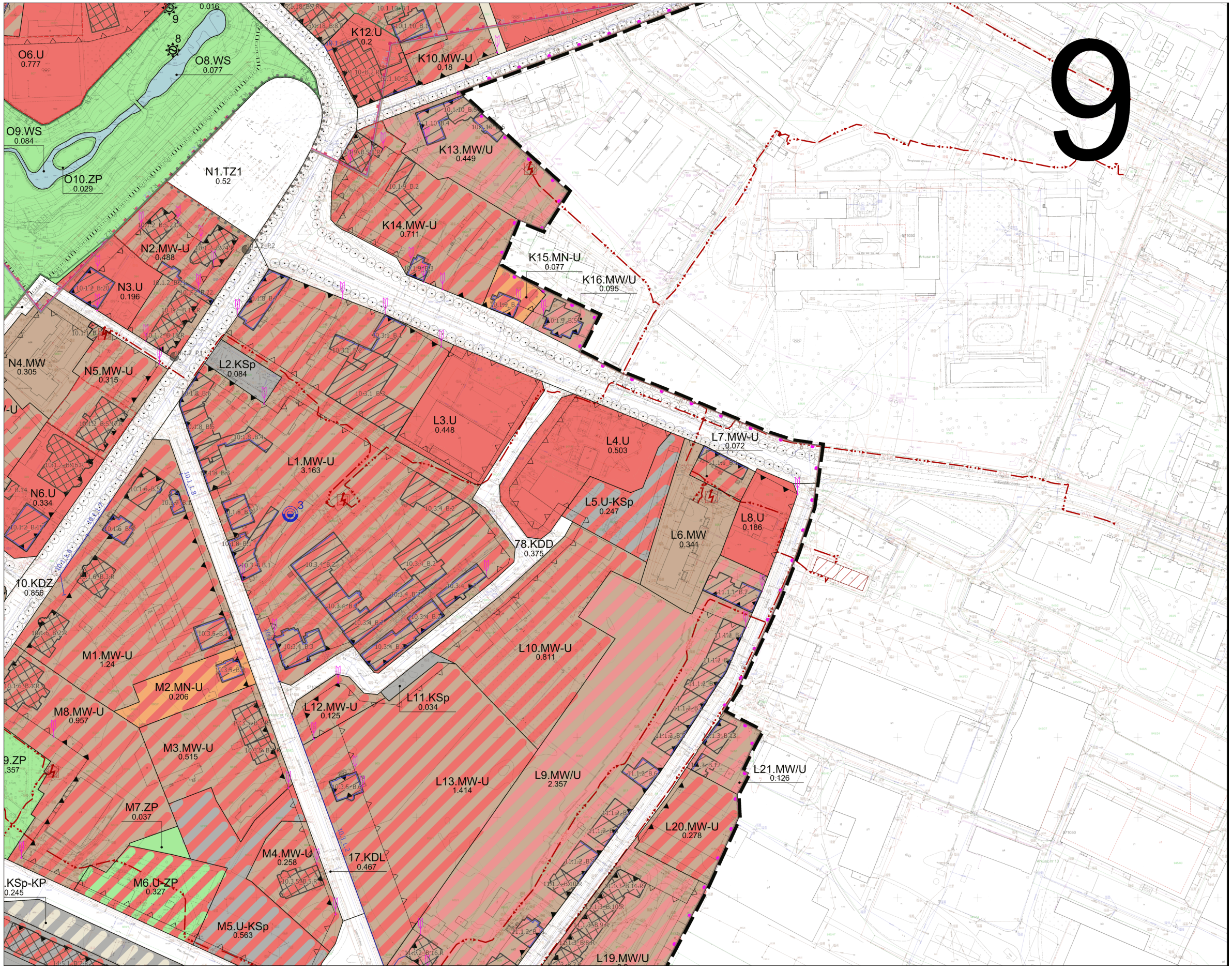



T11.WS
0.146
T10.ZP
58.673
S.3.R
RZ

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53B167E3. Podpisany

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany



10

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany

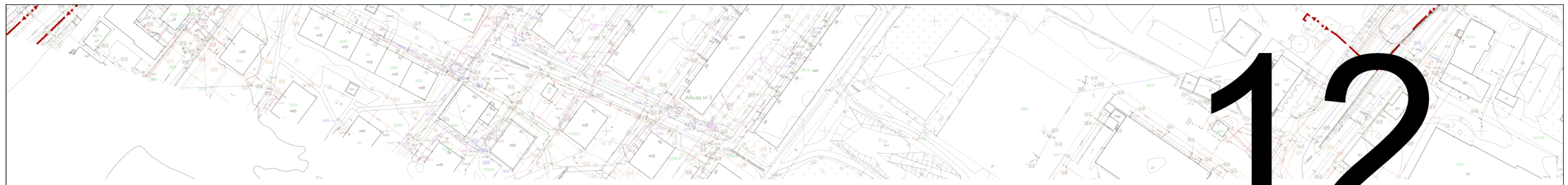
LEGENDA

A1.MN
1.50
Symbol terenu
Powierzchnia terenu w [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- WZ — Granica strefy zmiany wysokości zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Szpaler drzew do zachowania i odtworzenia
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- MW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MW-U-KSg — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub garaży
- MW-MN — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- UC-U — Teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- U-MZ — Teren zabudowy usługowej lub zamieszkania zbiorowego
- U-KSp — Teren zabudowy usługowej lub parkingów
- U-ZP — Teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej
- U-EH — Teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii
- Ukr — Teren zabudowy usług kultu religijnego
- UK — Teren zabudowy usług kultury
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- P-U — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- ZP-UK — Teren zieleni urządzonej lub zabudowy usług kultury
- ZP/U — Teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- ZL — Teren lasu
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-EH — Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii
- KK-U — Teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- KSp-ZP — Teren parkingów lub zieleni urządzonej
- KSp — Teren parkingów
- KSp-KP — Teren parkingów lub wydzielonego placu
- KP — Teren wydzielonego placu
- KPX — Teren komunikacji pieszej
- KPR — Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KPJ — Teren komunikacji pieszo-jezdnej

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany



12

KDG Teren dróg publicznych klasy głównej

KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej

KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej

KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej

KDW Teren dróg wewnętrznych

IE Teren infrastruktury elektroenergetycznej

IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej

Zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

14.7_B.5 - budynek

10.1.2_P.1 - obiekt punktowy

13.2_I.1 - obiekt inny

14.4_I.1

10.1_L.1 - obiekt liniowy

5.1.24_IR.1 - ruchomy

14.7_B.5 Elewacje budynku zabytkowego z zakazem stosowania dociepleń

S.B_1 Strefa "B" ochrony konserwatorskiej

85-32/22 Stanowisko archeologiczne

Granica strefy bezpieczeństwa muru oporowego

Dojście przez bryłę budynku

Dojście i dojazd przez bryłę budynku

Główny ciąg pieszo-rowerowy

Ciąg pieszy

Obiekt mostowy

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

TZ1 Granica terenu zamkniętego - wojskowego

1 Pomnik przyrody ożywionej

Zabytek wpisany do rejestru zabytków:

10.1.4_B.7.R - budynek

5.1.21_B.S.1.R - budynek wraz z otoczeniem

5.1.29_B.2.R - obiekt punktowy

5.2.1_I.1.R - obiekt inny

5.1_L.1.R - obiekt liniowy

5.1.27_IR.1.R - ruchomy

RZ S.1.R Układ urbanistyczny starego miasta wpisany do rejestru zabytków

RZ S.2.R Fortyfikacje miejskie wpisane do rejestru zabytków

RZ S.3.R Tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków

A-3-65 Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg"
Uch. Nr XXV/277/16 z dn. 28 października 2016 r.

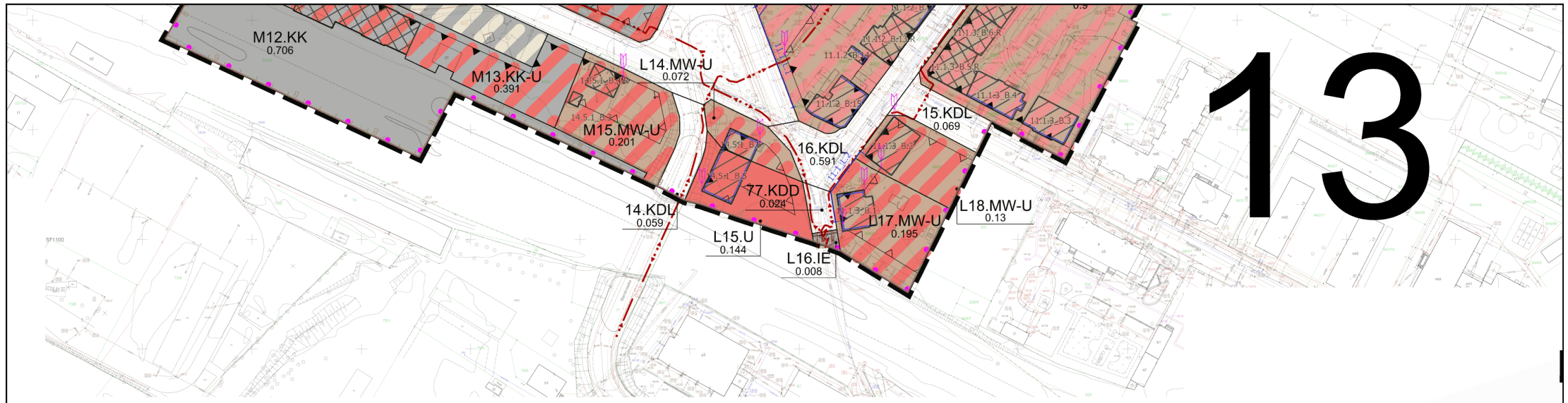
Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat)

Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)

500 Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)

Mur oporowy

Id: FB9B0588-8C3A-4BFB-B440-E06B53816 7E3. Podpisany



13

Sieć kablowa średniego napięcia 15 kV

Wnętrzowa stacja trafo

Rozdzielnia sieciowa 15 kV - poza obszarem planu

Gazociąg średniego ciśnienia
o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie

Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II st.

Ujęcie wody pitnej

Obiekt mostowy - poza obszarem planu

skala

0 m

INWESTOR:	Miasto Brzeg, ul. Robot
TEMAT:	Zmiana miejscowych planów przestrzennego miasta Brzeg z dnia 19 grudnia 2003r., Uch Uchwałą Nr IX/55/11 Rady M Rady Miejskiej Brzegu z dnia Kulturowego Książęce Miast ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej
RYSUNEK:	Rysunek planu, zał. nr 1 d Rady Miejskiej Brzegu z d
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Adrian Luszka mgr inż. Katarzyna Matu mgr inż. Maciej Niżbors mgr inż. Tomasz Miłows mgr inż. Ewa Smolińska
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/85/19

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego

Rada Miejska Brzegu, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Nr uwagi z rozstrzygnięcia Burmistrza	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	1.5.	Osoba fizyczna reprezentowana przez pełnomocnika	1.Prośba o dopuszczenie na terenie D9.U zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez wprowadzenie w treści planu jednoznacznego wskazania takiej klasyfikacji.	**454/4, 454/1, 454/3, 455/2.**	**D9.U**: teren zabudowy usługowej, (aktualnie **D9.MW-U:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że uznanie terenu za zabudowę śródmiejską stanowiłoby uzasadniony argument do sklasyfikowania innych terenów, w szczególności niezabudowanych w sposób analogiczny – dający inwestorom większe możliwości inwestycyjne. Sytuacja taka skutkowałaby jednak pogorszeniem jakości standardu zabudowy zarówno dla przyszłych, jak i obecnych mieszkańców mieszkających w sąsiedztwie. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla obecnych mieszkańców organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, w konsekwencji czego poprawione byłyby warunki biznesowe jednej strony i pogorszone warunki obecnych i przyszłych mieszkańców. Dla D9.U zmienia się ustalenie: z: dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; na: dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy jej granicy;
	1.6.		2.Prośba o dopuszczenie na terenie D9.U sytuowania budynków ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, przeznaczoną w projekcie planu na zieleń parkową (teren D2.ZP, dz. nr 455/1).	**454/4, 454/1, 454/3, 455/2.**	**D9.U**: teren zabudowy usługowej, (aktualnie **D9.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Brak delegacji prawnej w tym zakresie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami mpzp może dopuścić sytuowanie budynków na działce budowlanej wyłącznie ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy tej działki.
2.	2.1.	Osoba prawna reprezentowana przez pełnomocnika	1.Prośba o dodanie w §49 (aktualnie §50), ust. 2, pkt 1 uzupełniającego sposobu zagospodarowania: „mury oporowe”.	dz. nr: **286/1, 300/3, 300/6, 305/4, 306/3, 985/4;**	**F18.UC-U**: teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej.	Uwaga bezzasadna. Mur oporowy jest obiektem budowlanym, którego realizacja zawiera się w ustalonym przeznaczeniu terenu, zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

				cz. dz. nr: **286/3,** **360/4.** (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)		
	2.3.		2.Prośba o zmianę §49 (aktualnie §50), ust. 2, pkt 10 lit. c na: „1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 120m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych”.	dz. nr: **286/1,** **300/3,** **300/6,** **305/4,** **306/3,** **985/4;** cz. dz. nr: **286/3,** **360/4.** (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**F18.UC-U**: teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na prowadzenie działalności gospodarczej musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie prowadzonej przez siebie działalności z uwzględnienia otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych podmiotów. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej historycznego centrum nie uwzględnia się uwagi.
	2.4.		3.Prośba o dodanie w §49 (aktualnie §50), ust. 2, pkt 10 lit. d możliwości dodatkowej lokalizacji miejsc postojowych w sąsiadującym pasie drogowym ul. Bolesława Chrobrego i ul. Polska w celu zbilansowania zgodnie z w §49 (aktualnie §50), ust. 2, pkt 10 lit. c.	dz. nr: **286/1,** **300/3,** **300/6,** **305/4,** **306/3,** **985/4;** cz. dz. nr: **286/3,** **360/4.** (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**F18.UC-U**: teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej.	Nieuzasadniony sposób wskazywania terenów rozliczania miejsc do parkowania. Należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §51, ust.2, pkt.10, lit. d o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	2.5.		4.Prośba o przesunięcie we wskazany na załączniku graficznym sposób projektowanej linii zabudowy biegnącej wzdłuż ul. Polskiej i ul. Długiej oraz fragmentu przy ul. Bolesława Chrobrego (projektowana linia zabudowy uniemożliwia przebudowę i rozbudowę istniejących lokali handlowo-usługowych od strony ul. Polskiej).	dz. nr: **286/1,** **300/3,** **300/6,** **305/4,** **306/3,** **985/4;** cz. dz. nr: **286/3,** **360/4.** (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**F18.UC-U**: teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniem planu, przeprowadzoną analizą w zakresie walorów historycznych otoczenia, w szczególności gabarytów zabudowy, w tym kościoła pw. św. Mikołaja, a także geometrii historycznego układu urbanistycznego, uznano za zasadne wprowadzenie korekty linii zabudowy od strony ul. Polskiej – w sposób zgodny z zasięgiem istniejącej kubatury. Wprowadzona zmiana została oparta o wstępną koncepcję architektoniczną. Założeniem ww. koncepcji oraz wprowadzanej korekty przebiegu linii zabudowy jest włączenie do zasadniczej bryły „nowego” budynku istniejącej kubatury znajdującej się w dolnych częściach obiektu, w sposób pozbawiony zbędnego jej roztrzebienia na różnych kondygnacjach. Uzyska się w ten sposób czytelne zamknięcie wschodniej pierzei placu z dominującym kościołem. Uznać należy, że przysunięcie linii zabudowy w stronę kościoła nawiązuję do standardów pierzowej zabudowy, tworzącej relatywnie wąskie ciągi komunikacyjne, których ograniczona perspektywa pozwala w sposób dynamiczny (w miarę przemieszczania się) obserwować walory architektoniczne przestrzeni, w tym zamknięć widokowych. W pozostałych – wniesionych przypadkach uwagi nie uwzględnia się. Dotyczy to w szczególności linii zabudowy od ul. Długiej, która w projekcie planu nawiązuje do istniejącego – ortogonalnego układu przestrzennego, który wymaga uporządkowania, podkreślenia i „uspokojenia”, w szczególności sąsiedztwa tak charakterystycznego budynku, jakim jest kościoła pw. św. Mikołaja.
	2.6.		5.Prośba o przesunięcie sieci kablowej średniego napięcia do granicy działki nr 985/4 w celu efektywnego wykorzystania możliwości jej zabudowy (wg.	dz. nr: **286/1,** **300/3,** **300/6,** **305/4,** **306/3,** **985/4;** cz. dz. nr:	**F18.UC-U**: teren obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej.	Ustalenie wykracza poza istotę projektu planu miejscowego.

			załącznika graficznego).	**286/3, 360/4.** (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)		
3.	3.3.	Osoba prawna	1.Teren T15.MW, §12, ust. 2, pkt 4 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - z 2,5 na 5; ·maksymalna ilość wszystkich kondygnacji - z 3 na 5.	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie T19.MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Intensywność zabudowy jest adekwatna do innych wskaźników, tj. powierzchni zabudowy i dopuszczonej liczby kondygnacji. Przy ustalonej powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji nadziemnych jest ona nie do uzyskania. Wychodząc naprzeciw uwadze zmienia się intensywność wszystkich kondygnacji z 3 na 3,5, co daje możliwość realizacji dodatkowej kondygnacji podziemnej. Brak jest uzasadnienia do przyjęcia wnoszonego wskaźnika. Skutkowałoby to dopuszczeniem 10! kondygnacji nadziemnych lub 6! uwzględniając wskaźnik 80% powierzchni zabudowy. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 3.2.
	3.4.		2.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 50% do 80%.	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia wskaźnika na poziomi 80% powierzchni zabudowy. Brak jest tak intensywnie zainwestowanych działek na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego. Należy podkreślić, że ww. tereny nie stanowią intensywnie zabudowanego obszaru śródmiejskiego, dla którego możliwości inwestycyjne z naturalnych względów, w tym historycznych są uzasadnione. Dla zobrazowania intencji uwagi można się posłużyć następującym przykładem, otóż 80% powierzchni zabudowy przekłada się na zabudowie działki np. o pow. 1000m^2 budynkami o powierzchni zabudowy liczonej wyłącznie po zewnętrznym obrysie na pow. 800m^2!, co w konsekwencji pozostawia raptem 200m^2 na: zieleń, chodniki, dojazdy, parkingi czy place zabaw. Jest to wskaźnik znacząco wygórowany skutkujący możliwością powstania zabudowy niefunkcjonalnej potencjalnie generującej konflikty społeczne.
	3.5.		3.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%.	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimum 25% PBC, chyba że mpzp dopuści inny wskaźnik. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentu do przyjęcia uwagi i kolejnego pomniejszenia PBC w odniesieniu do ww. warunków technicznych. Zmniejszenie PBC skutkowałoby pogorszeniem standardu środowiskowego miejsca egzystencji przyszłych mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że nie ma obiektywnych przeciwskazań do uzyskania ustalonego wskaźnika. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 3.2.
	3.6.		4.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o rezygnację z zapisu dot. pokrycia dachów „dachówką w tolerancji (powinno być tonacji) czerwieni” (nie ustalanie koloru dachu).	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie parku kulturowego, zatem estetyczny standard zabudowy powinien wpisywać się w historyczny kontekst. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 2 ustawy opizp organ sporządzający projekt planu ustalił zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie dopuszczonego zakresu kolorystycznego dachów w zakresie: czerwieni, szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi. Jest to zakres uzasadniony historycznie, a jego zawężenie pozwoli docelowo uzyskać spójny kompozycyjnie charakter tkanki miejskiej posiadającej cenny rodowód historyczny.
	3.8.		5.Teren T15.MW, §12, ust. 2, pkt 11 (po	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla

			uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o: ·zmniejszenie w minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,5 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku.		mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §26, ust .2, pkt 11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	3.9.		6.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę ust. 3, tj. wykreślenie z gminnej ewidencji zabytków budynku 14.7_B.3 oraz zmniejszenie obciążeń związanych z jego przebudową.	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Ustalenie wykracza poza istotę projektu planu miejscowego. Należy ponadto podkreślić, że budynek posiada istotne walory zabytkowe uznane przez właściwego konserwatora zabytków.
	3.10.		7.Teren T15.MW (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę ustalenia z zakresu stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z 20% na 0%.	cz. dz. nr **14/3**.	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Gmina nie znajduje uzasadnienia do tego, żeby rezygnować z przysługującego jej dochodu.
	3.11.		8.Teren T17.MW-U, §40 (aktualnie §41) – prośba o zwiększenie w ust. 2, pkt 3, lit. a maksymalnej wysokość zabudowy z 18 m do 19 m.	cz. dz. nr **14/3**.	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia dla takiego gabarytu. Przyjęta wysokość jest o blisko 4m większa od budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków na przedmiotowej działce. Ponadto na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego brak jest budynków o wnoszonej wysokości. Do wysokości 18m zbliżają się jedynie dominanty architektoniczne sporadycznych budynków, natomiast nie jest to normą na ww. terenach. Zatem wysokość 18m uznaje się za graniczną i nieprzekraczalną.
	3.12.		9.Teren T17.MW-U, §40 ust. 2, pkt. 4 (aktualnie §41) – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna kondygnacji nadziemnych - z 3,5 do 5; ·maksymalna wszystkich	cz. dz. nr **14/3**.	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Intensywność zabudowy jest adekwatna do innych wskaźników, tj. powierzchni zabudowy i dopuszczonej liczby kondygnacji. Przy ustalonej powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji nadziemnych jest ona nie do uzyskania. Wychodząc naprzeciw uwadze zmienia się intensywność wszystkich kondygnacji z 4,2 na 4,7, co daje możliwość realizacji dodatkowej kondygnacji podziemnej.

			kondygnacji - z 4,2 do 6.			Brak jest uzasadnienia do przyjęcia wnoszonego wskaźnika. Skutkowałoby to dopuszczeniem 7! kondygnacji nadziemnych lub 5! uwzględniając wskaźnik 90% powierzchni zabudowy. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 3.10.
	3.13.		10.Teren T17.MW-U, §40 (aktualnie §41) – prośba o zmianę w ust. 2, pkt 5 maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 70% do 90%.	cz. dz. nr **14/3**.	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia wskaźnika na poziomi 90% powierzchni zabudowy. Brak jest tak intensywnie zainwestowanych działek na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego. Należy podkreślić, że ww. tereny nie stanowią intensywnie zabudowanego obszaru śródmiejskiego, dla którego możliwości inwestycyjne z naturalnych względów, w tym historycznych są uzasadnione. Dla zobrazowania intencji uwagi można się posłużyć następującym przykładem, otóż 90% powierzchni zabudowy przekłada się na zabudowie działki np. o pow. 1000m^2 budynkami o powierzchni zabudowy liczonej wyłącznie po zewnętrznym obrysie na pow. 900m^2!, co w konsekwencji pozostawia raptem 100m^2 na: zieleń, chodniki, dojazdy, parkingi czy place zabaw, które mogą powstać w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Jest to wskaźnik znacząco wygórowany skutkujący możliwością powstania zabudowy niefunkcjonalnej potencjalnie generującej konflikty społeczne.
	3.14.		11.Teren T17.MW-U, §40, ust. 2, pkt 6 (aktualnie §41) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 5%.	cz. dz. nr **14/3**.	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimum 25% PBC, chyba że mpzp dopuści inny wskaźnik. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt mpzp nie znalazł argumentu do przyjęcia uwagi i kolejnego pomniejszenia PBC w odniesieniu do ww. warunków technicznych. Zmniejszenie PBC skutkowałoby pogorszeniem standardu środowiskowego miejsca egzystencji przyszłych mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że nie ma obiektywnych przeciwskazań do uzyskania ustalonego wskaźnika. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 3.10.
	3.16.		12.Teren T17.MW-U, §40, ust. 2, pkt 11 (aktualnie §41) – prośba o: ·zmniejszenie w minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,5 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc	cz. dz. nr **14/3**.	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §42, ust.2, pkt.11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach

			parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku.			działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
4.	4.1.	Osoba prawna	1.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o uwzględnienie możliwości zamiany funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową i odwrotnie.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Analizując intencję planu oraz kontekst, organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne nie uwzględnić uwagi. Tereny E4.MW/U oraz sąsiedni E3.MW/U tworzą w miarę zwarte kwartały zabudowane głównie budynkami o funkcji mieszkalnej. W tym duchu utrzymane jest również planowane przeznaczenie terenu E4.MW/U. W celu koncentracji funkcji usługowej w sąsiedztwie rynku i głównych ciągów komunikacyjnych wprowadzono strefowanie funkcji. Polega ono na elastycznej możliwości realizacji usług w miejscach reprezentacyjnych, najbardziej uczęszczanych przez ludzi oraz kluczowych pod względem wizerunkowym, a w szczególności w miejscach gdzie te usługi już są skoncentrowane. Ul. Długa na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z ul. Chopina a Jagiełły nie spełnia takich kryteriów. Wprowadzenie samodzielnego budynku usługowego w ciągu zabudowy mieszkaniowej jest nieuzasadnione, tym bardziej że istnieje w mieście duży potencjał terenów przeznaczonych pod usługi. W celu swoistego „ożywienia” historycznego centrum dopuszczona została funkcja usługowa jako uzupełniająca, co pozwoli na np. wydzielanie usług w parterze, będącym kluczowym miejscem z punktu widzenia biznesowej atrakcyjności.
	4.2.		2.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 17 m do 19 m.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak uzasadnienia dla takiego gabarytu. Przyjęta wysokość wpisuje się w budynki bezpośrednio przylegające. Żaden z nich nie ma wysokości 19m. Ponadto budynki znajdujące się w pierzei przeciwległej przekraczają nieznaczenie 15m. Biorąc pod uwagę powyższe, dopuszczenie 19-metrowego budynku doprowadzi do powstania obiektu niepożądanego z punktu widzenia ładu przestrzennego i uszanowania historycznego kontekstu.
	4.3.		3.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - z 3,5 na 5; ·maksymalna ilość wszystkich kondygnacji - z 4,2 na 6.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy jest nieuzasadnione biorąc pod uwagę kontekst zabudowy oraz fakt doprowadzenia zabudowy działki budynkami w 100%. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 4.4.
	4.4.		4.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 70% do 100%.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia wskaźnika na poziomie 100% powierzchni zabudowy. Przyjęcie uwagi skutkowałoby powstaniem budynku zajmującego 100% pow. działki, nie pozostawiając jakiegokolwiek jej fragmentu pod: zieleń, chodniki, dojazdy, parkingi czy ewentualny plac zabaw. Jest to wskaźnik niedopuszczalny, skutkujący możliwością powstania zabudowy niefunkcjonalnej, w wyniku której mieszkańcy chcąc korzystać z gruntów niezabudowanych (np. placu zabaw, parkingu na rowery, itp.) będą zmuszeni do wykorzystywania terenów sąsiednich, w których nie partycypowali.
	4.5.		5.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 0%.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Zgodnie z § 39.Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimum 25% PBC, chyba że mpzp dopuści inny wskaźnik. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentu do przyjęcia uwagi i kolejnego pomniejszenia PBC w odniesieniu do ww.

						warunków technicznych. Zmniejszenie PBC skutkowałoby pogorszeniem standardu środowiskowego miejsca egzystencji przyszłych mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że nie ma obiektywnych przeciwskazań do uzyskania ustalonego wskaźnika. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 4.4.
	4.6.		6.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o dodanie w ust. 2, pkt 8: główna geometria dachów: dachy mansardowe o kącie nachylenia od 15° do 60°.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak uzasadnienia. Postulowane rozwiązanie nie występuje w sąsiedztwie przedmiotowej działki. Ustalenia dotyczące geometrii i spadków połaci dachowych są dalece elastyczne, co pozwoli na przyjęcie rozwiązań analogicznych jak na budynkach sąsiednich.
	4.7.		7.Teren E4.MW/U, §15, ust. 2, pkt 11 – prośba o: ·zmniejszenie w minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku lub rezygnacji z wyznaczenia miejsc parkingowych.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §15, ust.2, pkt.11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	4.8.		8.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o rezygnację z zapisu ust. 4, pkt 1 dot. lokalizacji usług: ·wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku z funkcją mieszkaniową, ·w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcja mieszkaniową.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Uzasadnienie zgodne z uwagą 4.1. Ponadto dopuszczenie funkcji usługowej ma na celu stworzenie atrakcyjnego dla pieszych ciągu komunikacyjnego z dostępnymi lokalami usługowymi z poziomu ulic. Jest to działanie mające na celu swoiste „ożywienie” historycznego centrum. Wydaje się nieracjonalne wydzielanie lokali mieszkalnych na niższych kondygnacjach a usługowych na kondygnacjach wyższych, trudniej dostępnych dla potencjalnych klientów.
	4.9.		9.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o rezygnację z zapisu w ust. 4, pkt 3 dot. zakazu lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem projektu planu, uzasadnionym stanowiskiem konserwatora zabytków oraz założeniami parku kulturowego, celowe jest utrzymanie i uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego w sposób tworzący spójne kwartały zabudowy i pierzeje wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Realizacja budynku parterowego doprowadziłaby do powstania obiektu niepożądanego z punktu widzenia ładu przestrzennego i uszanowania historycznego kontekstu.
	4.10.		10.Teren E4.MW/U, §15 – prośba o rezygnację	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem projektu planu, uzasadnionym stanowiskiem

			z zapisu w ust. 4, pkt 5 dot. zakazu lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych.		mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	konserwatora zabytków oraz założeniami parku kulturowego, celowe jest utrzymanie i uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego w sposób tworzący spójne kwartały zabudowy i pierzeje wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Realizacja garaży doprowadziłaby do powstania obiektów niepożądanych z punktu widzenia ładu przestrzennego i uszanowania historycznego kontekstu.
	4.11.		11.Prośba o określenie obszaru zabudowy śródmiejskiej i objęcie nim przedmiotowej posesji (potrzeba możliwości stosowania przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że uznanie terenu za zabudowę śródmiejską stanowiłoby uzasadniony argument do sklasyfikowania innych terenów, w szczególności niezabudowanych w sposób analogiczny – dający inwestorom większe możliwości inwestycyjne. Sytuacja taka skutkowałaby jednak pogorszeniem jakości standardu zabudowy zarówno dla przyszłych, jak i obecnych mieszkańców mieszkających w sąsiedztwie. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla obecnych mieszkańców organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, w konsekwencji czego poprawione byłyby warunki biznesowe jednej strony i pogorszone warunki obecnych i przyszłych mieszkańców.
	4.12.		12.„Przeznaczenie podstawowe” i „przeznaczenie uzupełniające” stanowią zapisy ograniczające możliwość wymiany funkcji w zależności od koniunktury (obecnie w strefie śródmiejskiej większe jest zapotrzebowanie na mieszkania, niż lokale usługowe, zaś w latach ubiegłych trend ten był odwrotny).	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Uzasadnienie zgodne z uwagą 4.1.
	4.13.		13.Powierzchnia biologicznie czynna powinna być rozliczana w ramach parków miejskich i skwerów, które znajdują się w nieznacznej odległości od działki. Nieruchomość obecnie zabudowana jest w 100% i nie ma możliwości wygospodarowania takich terenów, zaś „zielone dachy” nie są inwestycją opłacalną i wpłyną nieznacznie na poprawę ww. wskaźnika.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak delegacji prawnej w tym zakresie. PBC musi być rozliczana w granicach działki własnej inwestora.
	4.14.		14.Zmiany w postaci zmniejszenia intensywności zabudowy oraz konieczności zorganizowania miejsc do parkowania na terenie posesji w znaczący sposób ograniczają możliwość korzystania z nieruchomości i mocno obniżają wartość nieruchomości. Projekt planu nie przewiduje rekompensaty ze strony miasta w przypadku spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia zmian.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Brak delegacji prawnej planu miejscowego w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Projekt planu uznaje stan, kiedy parametry i wskaźniki odbiegają od jego ustaleń. Ponadto dopuszczony (jako nie jedyny) sposób rozliczania miejsc do parkowani jest zgodny z § 18. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

	4.15.		15.Prośba o zniesienie linii zabudowy od strony północnej (podwórko). Planowana jest zabudowa całej działki i dostosowanie głębokości zabudowy do budynku przy ul. Długiej 26.	dz. nr **162/26**.	**E4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (w uwadze wskazany jest teren E2 powinno być E4)	Uzasadnienie zgodne z uwagą 4.4.
5.	5.1.	Osoby fizyczne	1.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o uwzględnienie możliwości zamiany funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową i odwrotnie.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z ustaleniem planu możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, tj. mogą powstać budynki: mieszkalne albo usługowe albo mieszkalno-usługowe.
	5.2.		2.Teren F2.MW-U, §29 (aktualnie §29) – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna kondygnacji nadziemnych - z 3,5 na 5; ·maksymalna wszystkich kondygnacji - z 4,2 na 5.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy jest nieuzasadnione biorąc pod uwagę kontekst zabudowy oraz fakt doprowadzenia zabudowy działki budynkami w 100%. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 5.3.
	5.3.		3.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 70% do 100% (obecnie działka zabudowana jest w 100% i nie istnieje potrzeba realizacji dojść i dojazdów – również w przypadku nadbudowy).	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Zgodnie z ustaleniami projektu planu §3, ust. 2, pkt.1, lit. g dopuszcza się: prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie: - 2,5% – w wypadku wysokości; - 5% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i szerokości elewacji frontowej. Zatem projekt planu uznaje sytuacje, gdzie parametry i wskaźniki odbiegają od ustaleń planu oraz daje możliwość dokonania jednorazowo dodatkowej rozbudowy. Ponadto dojścia i dojazdy nie są konieczne do realizacji, jest to jedynie niekategoryczna możliwość.
	5.4.		4.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 0%.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 5.3.
	5.5.		5.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o dodanie w ust. 2, pkt 8: główna geometria dachów: dachy mansardowe o kącie nachylenia od 15° do 60°.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia. Postulowane rozwiązanie nie występuje w sąsiedztwie przedmiotowej działki. Ustalenia dotyczące geometrii i spadków połaci dachowych są dalece elastyczne, co pozwoli na przyjęcie rozwiązań analogicznych jak na budynkach sąsiednich.
	5.6.		6.Teren F2.MW-U, §28, ust. 2, pkt 11 (aktualnie §29) – prośba o: ·zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 2 na 0,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz

			usług turystyki; -z 1 na 0,1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku (projekt zawiera sprzeczności: wyznacza linię zabudowy od strony ul. Jagiełły, jednocześnie nakazując lokalizowanie dodatkowych miejsc do parkowania, co wyklucza możliwość rozbudowy, a w szczególności uzupełnienie zabudową „plombową" pierzei wzdłuż ul. Jagiełły).			nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §30, ust.2, pkt 11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania".
	5.7.		7.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o rezygnację z zapisu ust. 4, pkt 1 dot. lokalizacji usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji budynku z funkcją mieszkaniową.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Możliwości inwestycyjne na przedmiotowej działce w zakresie funkcji mieszkalnej i usługowej są bardzo elastyczne, w świetle czego wydaje się nieuzasadnione wykreślenie kwestionowanego ustalenia. Celem wydzielania w pierwszej kolejności lokali usługowych na pierwszej i drugiej kondygnacji jest stworzenie atrakcyjnego dla pieszych ciągu komunikacyjnego z dostępnymi lokalami z poziomu ulic. Jest to działanie mające na celu swoiste „ożywienie" historycznego centrum. Ponadto wydaje się nieracjonalne wydzielanie lokali mieszkalnych na niższych kondygnacjach a usługowych na kondygnacjach wyższych, trudniej dostępnych dla potencjalnych klientów.
	5.8.		8.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o rezygnację z zapisu w ust. 4, pkt 3 dot. zakazu lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem projektu planu, uzasadnionym stanowiskiem konserwatora zabytków oraz założeniami parku kulturowego, celowe jest utrzymanie i uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego w sposób tworzący spójne kwartały zabudowy i pierzeje wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Realizacja budynku parterowego doprowadziłaby do powstania obiektu niepożądanego z punktu widzenia ładu przestrzennego i uszanowania historycznego kontekstu.
	5.9.		9.Teren F2.MW-U, §28 (aktualnie §29) – prośba o rezygnację z zapisu w ust. 4, pkt 5 dot. zakazu lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem projektu planu, uzasadnionym stanowiskiem konserwatora zabytków oraz założeniami parku kulturowego, celowe jest utrzymanie i uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego w sposób tworzący spójne kwartały zabudowy i pierzeje wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Realizacja garaży doprowadziłaby do powstania obiektów niepożądanych z punktu widzenia ładu przestrzennego i uszanowania historycznego kontekstu.
	5.10.		10.Prośba o określenie obszaru zabudowy śródmiejskiej i objęcie nim przedmiotowej posesji (potrzeba możliwości stosowania przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że uznanie terenu za zabudowę śródmiejską stanowiłoby uzasadniony argument do sklasyfikowania innych terenów, w szczególności niezabudowanych w sposób analogiczny – dający inwestorom większe możliwości inwestycyjne. Sytuacja taka skutkowałaby jednak pogorszeniem jakości standardu zabudowy zarówno dla przyszłych, jak i obecnych mieszkańców mieszkających w sąsiedztwie. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla obecnych mieszkańców organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, w konsekwencji czego poprawione byłyby warunki biznesowe jednej strony i pogorszone

						warunki obecnych i przyszłych mieszkańców.
	5.11.		11.„Przeznaczenie podstawowe” i „przeznaczenie uzupełniające” stanowią zapisy ograniczające możliwość wymiany funkcji w zależności od koniunktury (obecnie w strefie śródmiejskiej większe jest zapotrzebowanie na mieszkania, niż lokale usługowe, zaś w latach ubiegłych trend ten był odwrotny).	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z ustaleniem planu możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, tj. mogą powstać budynki: mieszkalne albo usługowe albo mieszkalno-usługowe.
	5.12.		12.Powierzchnia biologicznie czynna powinna być rozliczana w ramach parków miejskich i skwerów, które znajdują się w nieznacznej odległości od działki. Nieruchomość obecnie zabudowana jest w 100% i nie ma możliwości wygospodarowania takich terenów, zaś „zielone dachy” nie są inwestycją opłacalną i wpłyną nieznacznie na poprawę ww. wskaźnika.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak delegacji prawnej w tym zakresie. PBC musi być rozliczana w granicach działki własnej inwestora. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 5.3.
	5.13.		13.Zmiany w postaci zmniejszenia intensywności zabudowy, konieczności zorganizowania miejsc do parkowania na terenie posesji, w znaczący sposób ograniczają możliwość korzystania z nieruchomości i mocno obniżają wartość nieruchomości. Projekt planu nie przewiduje rekompensaty ze strony miasta w przypadku spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia zmian.	dz. nr: **166/1, 166/8**.	**F2.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak delegacji prawnej planu miejscowego w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Projekt planu uznaje stan, kiedy parametry i wskaźniki odbiegają od jego ustaleń. Ponadto dopuszczony (jako nie jedyny) sposób rozliczania miejsc do parkowani jest zgodny z § 18. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6.	6.3.	Osoby fizyczne	1.Teren T15.MW, §12, ust. 2, pkt. 4 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - z 2,5 na 5; ·maksymalna ilość wszystkich kondygnacji - z 3 na 5.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej).	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Intensywność zabudowy jest adekwatna do innych wskaźników, tj. powierzchni zabudowy i dopuszczonej liczby kondygnacji. Przy ustalonej powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji nadziemnych jest ona nie do uzyskania. Wychodząc naprzeciw uwadze zmienia się intensywność wszystkich kondygnacji z 3 na 3,5, co daje możliwość realizacji dodatkowej kondygnacji podziemnej. Brak jest uzasadnienia do przyjęcia wnoszonego wskaźnika. Skutkowałoby to dopuszczeniem 10! kondygnacji nadziemnych lub 6! uwzględniając wskaźnik 80% powierzchni zabudowy. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 6.2.
	6.4.		2.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia wskaźnika na poziomi 80% powierzchni zabudowy. Brak jest tak intensywnie zainwestowanych działek na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego. Należy podkreślić, że ww. tereny nie stanowią intensywnie zabudowanego obszaru śródmiejskiego, dla którego możliwości inwestycyjne z naturalnych względów, w tym

			budowlanej z 50% do 80%.		z towarzyszącą zabudową usługową).	historycznych są uzasadnione. Dla zobrazowania intencji uwagi można się posłużyć następującym przykładem, otóż 80% powierzchni zabudowy przekłada się na zabudowie działki np. o pow. 1000m^2 budynkami o powierzchni zabudowy liczonej wyłącznie po zewnętrznym obrysie na pow. 800m^2!, co w konsekwencji pozostawia raptem 200m^2 na: zieleń, chodniki, dojazdy, parkingi czy place zabaw. Jest to wskaźnik znacząco wygórowany skutkujący możliwością powstania zabudowy niefunkcjonalnej potencjalnie generującej konflikty społeczne.
	6.5.		3.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową).	Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimum 25% PBC, chyba że mpzp dopuści inny wskaźnik. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentu do przyjęcia uwagi i kolejnego pomniejszenia PBC w odniesieniu do ww. warunków technicznych. Zmniejszenie PBC skutkowałoby pogorszeniem standardu środowiskowego miejsca egzystencji przyszłych mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że nie ma obiektywnych przeciwskazań do uzyskania ustalonego wskaźnika. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 6.2.
	6.6.		4.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o rezygnację z zapisu dot. pokrycia dachów „dachówką w tolerancji czerwieni” (nie ustalanie koloru dachu).	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową).	Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie parku kulturowego, zatem estetyczny standard zabudowy powinien wpisywać się w historyczny kontekst. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 2 ustawy opizp organ sporządzający projekt planu ustalił zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie dopuszczonego zakresu kolorystycznego dachów w zakresie: czerwieni, szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi. Jest to zakres uzasadniony historycznie, a jego zawężenie pozwoli docelowo uzyskać spójny kompozycyjnie charakter tkanki miejskiej posiadającej cenny rodowód historyczny.
	6.8.		5.Teren T15.MW, §12, ust. 2, pkt 11(po uwzględnieniu uwagi wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o: ·zmniejszenie w minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,5 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową).	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §26, ust.2, pkt 11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej

			parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku.			w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania".
	6.9.		6.Teren T15.MW, §12 (po uwzględnieniu uwagi 6.1. wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę ust. 3, tj. wykreślenie z gminnej ewidencji zabytków budynku 14.7_B.3 oraz zmniejszenie obciążeń związanych z jego przebudową.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową).	Ustalenie wykracza poza istotę projektu planu miejscowego. Należy ponadto podkreślić, że budynek posiada istotne walory zabytkowe uznane przez właściwego konserwatora zabytków.
	6.10.		7.Teren T15.MW (po uwzględnieniu uwagi 6.1. wyodrębniony teren T19.MW-U, §41) – prośba o zmianę ustalenia z zakresu stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z 20% na 0%.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T15.MW**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (aktualnie **T19.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową).	Gmina nie znajduje uzasadnienia do tego, żeby rezygnować z przysługującego jej dochodu.
	6.11.		8.Teren T17.MW-U, §41 (aktualnie §41) – prośba o uwzględnienie możliwości zamiany funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową i odwrotnie.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z ustaleniem planu możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, tj. mogą powstać budynki: mieszkalne albo usługowe albo mieszkalno-usługowe.
	6.12.		9.Teren T17.MW-U, §41 (aktualnie §41) – prośba o zwiększenie w ust. 2, pkt 3, lit. a maksymalnej wysokości zabudowy z 18 m do 20 m.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia dla takiego gabarytu. Przyjęta wysokość jest o blisko 4m większa od budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków na działce nr 14/3. Ponadto na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego brak jest budynków o wnoszonej wysokości. Do wysokości 18m zbliżają się jedynie dominanty architektoniczne sporadycznych budynków, natomiast nie jest to normą na ww. terenach. Zatem wysokość 18m można uznaje się za graniczną i nieprzekraczalną.
	6.13.		10.Teren T17.MW-U, §41 ust. 2, pkt. 4 (aktualnie §41) – prośba o zmianę intensywności zabudowy: ·maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - z 3,5 do 5; ·maksymalna ilość wszystkich kondygnacji - z 4,2 do 6.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Intensywność zabudowy jest adekwatna do innych wskaźników, tj. powierzchni zabudowy i dopuszczonej liczby kondygnacji. Przy ustalonej powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji nadziemnych jest ona nie do uzyskania. Wychodząc naprzeciw uwadze zmienia się intensywność wszystkich kondygnacji z 4,2 na 4,7, co daje możliwość realizacji dodatkowej kondygnacji podziemnej. Brak jest uzasadnienia do przyjęcia wnoszonego wskaźnika. Skutkowałoby to dopuszczeniem 7! kondygnacji nadziemnych lub 5! uwzględniając wskaźnik 90% powierzchni zabudowy. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 6.11.
	6.14.		11.Teren T17.MW-U, §40, ust. 2 pkt 5 (aktualnie §41) – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 70% do 90%.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia wskaźnika na poziomi 90% powierzchni zabudowy. Brak jest tak intensywnie zainwestowanych działek na terenach sąsiednich w granicach projektu planu pomiędzy ul. Chocimską a Kusocińskiego. Należy podkreślić, że ww. tereny nie stanowią intensywnie zabudowanego obszaru śródmiejskiego, dla którego możliwości inwestycyjne z naturalnych względów, w tym historycznych są uzasadnione. Dla zobrazowania intencji uwagi można się posłużyć następującym przykładem, otóż 90% powierzchni zabudowy przekłada się na

						zabudowie działki np. o pow. 1000m^2 budynkami o powierzchni zabudowy liczonej wyłącznie po zewnętrznym obrysie na pow. 900m^2!, co w konsekwencji pozostawia raptem 100m^2 na: zieleń, chodniki, dojazdy, parkingi czy place zabaw, które mogą powstać w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Jest to wskaźnik znacząco wygórowany skutkujący możliwością powstania zabudowy niefunkcjonalnej potencjalnie generującej konflikty społeczne.
	6.15.		12.Teren T17.MW-U, §40 (aktualnie §41) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 5%.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimum 25% PBC, chyba że mpzp dopuści inny wskaźnik. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentu do przyjęcia uwagi i kolejnego pomniejszenia PBC w odniesieniu do ww. warunków technicznych. Zmniejszenie PBC skutkowałoby pogorszeniem standardu środowiskowego miejsca egzystencji przyszłych mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że nie ma obiektywnych przeciwskazań do uzyskania ustalonego wskaźnika. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 6.11.
	6.17.		13.Teren T17.MW-U, §40, ust. 2, pkt 11 (aktualnie §41) – prośba o: ·zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,5 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku.	cz. dz. nr: **15/13, 14/3.**	**T17.MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację mieszkań oraz lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie mieszkających tam ludzi oraz prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §42, ust.2, pkt 11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	6.18		14.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o wprowadzenie funkcji mieszkań towarzyszących lub funkcji produkcyjnej – zamiennie.	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Zakres usług jest zgodny z pierwotnym oczekiwaniem przedstawiciela inwestora. Teren B14.U leży na styku działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem funkcji usługowej a terenem przeznaczonym pod obiekty produkcyjne składowe i magazynowe lub zabudowę usługową. Stanowi on zatem stan pośredni i tworzy bufor pomiędzy wzajemnie konfliktowymi funkcjami. Przyjęte już rozwiązanie uznać można potencjalnie za konfliktowe, przyjęcie uwagi potęgowałoby ten stan, tym bardziej że mowa jest tutaj o stanie prawnym, którego sposób konsumpcji na dzień dzisiejszy jest nie do przewidzenia.

	6.20.		15.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o zwiększenie intensywności zabudowy – maksymalna ilość wszystkich kondygnacji – z 1,8 do 4.	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększa się intensywność zabudowy z 1,8 na 3,6. W ślad za zmianą powierzchni zabudowy i dopuszczeniem 4 kondygnacji korekcie ulega również intensywność zabudowy, wg wcześniej przyjętej zasady.
	6.21.		16.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 60% do 100%.	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększa się powierzchnię zabudowy z 60% na 90%. Po przeanalizowaniu obecnego zagospodarowania działki oraz układu linii zabudowy organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się w ograniczonym zakresie do wniesionej uwagi i zwiększył powierzchnię zabudowy o 30%. Na etapie inwestycji skorygowany wskaźnik może zostać skonsumowany wyłącznie w granicach linii zabudowy, które nie ulegają zmianie.
	6.22.		17.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0% (teren ten zorganizowano na działkach sąsiednich, przedmiotowa nieruchomość obecnie w całości jest zabudowana).	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmniejsza się PBC z 20% na 5%. W ślad za korektą powierzchni zabudowy zmniejsza się również wskaźnik PBC. Zmiana ta ma urealnić możliwości inwestycyjne terenu.
	6.23.		18.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o zwiększenie gabarytów budynków wyrażonych w max. szerokościach elewacji frontowej jednego budynku z 70 m do 110 m (obecnie na terenach B14.U i B.15.P-U zlokalizowany jest jeden budynek podzielony funkcjonalnie i nie zakłada się wprowadzenia jego podziału na mniejsze).	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Brak uzasadnienia. Układ i powierzchnia terenu nie są w stanie zmieścić budynku o wskazanym parametrze. Maksymalny wymiar pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy to 70m.
	6.24.		19.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o zmianę geometrii dachów, tj. dodanie dachów mansardowych o kącie nachylenia 15° do 60°.	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Brak uzasadnienia. Postulowane rozwiązanie nie występuje w sąsiedztwie przedmiotowej działki. Należy podkreślić, że ustalenia dla przedmiotowego terenu dotyczące geometrii i spadków połaci dachowych są dalece elastyczne.
	6.25.		20.Teren B14.U, §50, ust. 2, pkt 11 (aktualnie §51) – prośba o: ·zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; -z 1 na 0,8 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii; -z 1 na 0,5 miejsca do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki; -z 1 na 0,2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. Uwaga w części bezzasadna. Dla terenu B14.U mpzp nie ustala zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zatem nie przewiduje miejsc do parkowania dla

			powierzchni użytkowej usług pozostałych; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku.			takiego przeznaczenia. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §52, ust.2, pkt 10, lit. d o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	6.26.		21.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o rezygnację z zapisów w ust. 4 z zakresu ustaleń dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, tj. z pkt 1): zakaz lokalizowania usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (…).	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Uwaga w części bezzasadna. Zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa jest niedopuszczona z natury ustalonego przeznaczenia. Uzasadnienie w tym zakresie w uwadze 6.16. Ponadto teren B14.U leży w sąsiedztwie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem funkcji usługowej, zatem zasadne jest ograniczenie lokalizowania usług mogących rodzić konflikty społeczne.
	6.27.		22.Teren B14.U, §50 (aktualnie §51) – prośba o rezygnację z zapisów w ust. 4 z zakresu ustaleń dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, tj. z zapisu dot. kondygnacji podziemnych (zapis uniemożliwia wystąpienie do odpowiedniego Ministra, RZGW „Wody Polskie” o odstępstwo od warunków technicznych).	cz. dz. nr: **58/5, 59/4, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B14.U**: teren zabudowy usługowej.	Ustalone ograniczenie zostało wniesione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Jego zachowanie warunkowało uzgodnienie projektu planu.
	6.28.		23.Teren B15.P-U, §75 – prośba o wprowadzenie funkcji uzupełniającej: pojedyncze mieszkania, które są w budynku i na które pozwala obowiązujący mpzp.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Organ sporządzający projekt planu nie znalazł uzasadnienia, żeby na terenie produkcyjnym, składowym i magazynowym dopuścić funkcję mieszkalną. Uznać należy, że są to funkcje wzajemnie konfliktowe niewpisujące się w obecne trendy planistyczne, wymogi formalne oraz elementarną sztukę urbanistyczną. Jednym z celów aktu prawa miejscowego jest stworzenie warunków podnoszących standard jakości życia mieszkańców oraz ograniczanie konfliktów społecznych. Na przedmiotowym terenie i w jego sąsiedztwie mamy do czynienia ze złożonym stanem faktycznym w zakresie konfiguracji funkcji, który wg dzisiejszych standardów (zakładając że plan obejmowałby teren niezainwestowany) jest trudny do obrony. Projekt planu szanuje obecne zainwestowanie, natomiast nie będzie podtrzymywał rozwiązań szkodliwych. Miasto Brzeg nie cierpi na deficyt terenów mieszkaniowych więc nie ma sensu wprowadzania ich w miejsca niepożądane.
	6.29.		24.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o umożliwienie zmiany funkcji produkcyjnej na usługową i odwrotnie, bez określenia udziałów (wprowadzenie korekt w „słowniku” z zakresu przeznaczenia: podstawowego, towarzyszącego i uzupełniającego sposobu	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z ustaleniem planu możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowe lub usługowej. Zatem zastosowanie słowa „lub” jako funktora alternatywy nierozłącznej daje możliwości realizacji zabudowy dowolnej we wzajemnie dowolnych proporcjach – bez ograniczeń.

			zagospodarowania).			
	6.30.		25.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o zwiększenie maksymalnej wysokości budynków z 14 m do 16 m.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia zabudowy o wysokości 16m. Zgodnie ze stanem faktycznym na terenach (pomiar danych LAS pochodzących z rejestru publicznego): B14.U, B15.P-U zabudowa nie przekracza 10m, a jej zasadnicza część ma 5 – 6m. Zatem ustalony parametr znacznie wykracza poza istniejący gabaryt zabudowy. Dodatkowo dopuszczono realizację dominant o wysokości do 20m. Biorąc pod uwagę fakt, że jest to swoista „obudowa" doliny Rzeki Odry kształtująca jej krajobraz możliwy do obserwacji z kluczowych miejsc starego miasta uwagi się nie uwzględnia.
	6.31.		26.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy – maksymalna ilość wszystkich kondygnacji – z 1,8 do 3.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększa się intensywność zabudowy z 1,8 na 2,8, w ślad za zmianą w zakresie powierzchni zabudowy, przy założeniu że mogą powstać 4 kondygnacje (analogicznie jak na terenie sąsiednim B14.U).
	6.32.		27.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 60% do 90%.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększa się powierzchnię zabudowy z 60% na 70%. Po przeanalizowaniu obecnego zagospodarowania działki oraz układu linii zabudowy organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się w ograniczonym zakresie do wniesionej uwagi i zwiększył powierzchnię zabudowy o 10%. Na etapie inwestycji skorygowany wskaźnik może zostać skonsumowany wyłącznie w granicach linii zabudowy, które nie ulegają zmianie.
	6.33.		28.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 0%.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmniejsza się PBC z 20% na 10%. W ślad za korektą powierzchni zabudowy zmniejsza się również wskaźnik PBC. Zmiana ta ma urealnić możliwości inwestycyjne terenu.
	6.34.		29.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o zwiększenie gabarytu budynku, wyrażonego max. szerokością elewacji frontowej jednego budynku z 100 m do 150 m lub zrezygnowanie z tego ustalenia.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Brak uzasadnienia. Układ i powierzchnia terenu nie są w stanie zmieścić budynku o wskazanym parametrze. Maksymalny wymiar pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy to nieco ponad 120m. Zatem zaokrąglając przyjmuje się 120m.
	6.35.		30.Teren B15.P-U, §75, ust. 2, pkt 11 (aktualnie §76) – prośba o: ·zwiększenie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -zwiększenie ilości miejsc dla pracujących do 6 osób na jedno stanowisko; -zwiększenie do 100 m^2 powierzchni użytkowej usług przypadających na 1 miejsce do parkowania; ·w lit e – uwzględnienie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc parkingowych na działce sąsiedniej, na zorganizowanym parkingu w odległości 500 m.	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację lokali usługowych czy działalności produkcyjnej, składowej lub magazynowej musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości

						organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §77, ust.2, pkt 11, lit. e o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	6.36.		31.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o rezygnację z zapisów w ust. 4 z zakresu ustaleń dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, tj. z pkt 1: zakaz lokalizowania usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (…).	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	W obrębie terenu B15.P-U zakazuje się wyłącznie lokalizowania usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, co daje inwestorom szerokie wybór co do prowadzonej działalności. Teren ten nie leży w obszarze koncentracji aktywności gospodarczej, lecz obszarze o przemieszanych funkcjach, w tym wzajemnie konfliktowych. Z uwagi na stosunkowo bliskie sąsiedztwo obszaru staromiejskiego, parku kulturowego i zabudowy mieszkaniowej, należy wyklucza działalności szczególnie uciążliwe, skatalogowane w przepisach odrębnych.
	6.37.		32.Teren B15.P-U, §75 (aktualnie §76) – prośba o rezygnację z zapisów w ust. 4 z zakresu ustaleń dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, tj. z zapisu dot. kondygnacji podziemnych (zapis uniemożliwia wystąpienie do odpowiedniego Ministra, RZGW „Wody Polskie” o odstępstwo).	cz. dz. nr: **58/5, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B15.P-U**: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Ustalone ograniczenie zostało wniesione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Jego zachowanie warunkowało uzgodnienie projektu planu.
	6.38.		33.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o rezygnację z przeznaczenia podstawowego w postaci zieleni urządzonej i wprowadzenie wnioskowanej funkcji – usługi, mieszkalnictwo wielorodzinne (uznanie możliwości zmiany funkcji w trakcie obowiązywania mpzp).	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak zgodności ze studium. Ponadto jest to teren znajdujący się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego (wg. map MZP, MRP). Północna część w wypadku wody 1% objęta jest głębokim zalewem – 3m. Zgodnie z założeniem RZGW PGWWP na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o takich warunkach zalania nie jest dopuszczana nowa zabudowa. Ponadto założenia parku kulturowego wskazują ten teren do zachowania zgodnie ze stanem historycznym, nieodpowiadającym z intencją uwagi.
	6.39.		34.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o: ·zwiększenie wysokości zabudowy budynków z 3 do 4,5 kondygnacji i wysokości 15 m lub rezygnacji z ustalania wysokości; ·nie ustalanie wysokości dla zabudowy innej.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Analizując przedmiotową działkę oraz kontekst organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne zwiększyć maksymalną wysokość budynków z 12m i 3 kondygnacji na 14m i 4 kondygnacje analogicznie jak na terenach sąsiednich: B14.U i B15.P-U. Uznać należy, że przyjęta zmiana parametru nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, w tym walory krajobrazowe. Należy zwrócić uwagę, że prawo budowlane nie przewiduje połowy kondygnacji, stąd nie jest ona przedmiotem analizy i decyzji. Ustalenie wysokości zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu i nie można z niego zrezygnować.
	6.40.		35.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o wprowadzenie dominant o wysokości 20 m.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak uzasadnienia do wprowadzenia dominant o wniesionym parametrze. Zgodnie z intencją uwagi byłaby ona prawie 2 razy większa od dotychczas dopuszczonej wysokości (przed zmianą w wyniku przyjęcia uwagi). Brak w otoczeniu elementów budynków o wskazanej wysokości. Ponadto jest to znaczący parametr jak na niewielki – dopuszczony liniami zabudowy obszar zainwestowania.

						Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że budynek ma charakter wyspowy (w najbliższym otoczeniu nie ma możliwości realizacji innych budynków) uznanie uwagi skutkowałoby powstaniem obiektu budowlanego niepożądanego pod względem walorów krajobrazowych.
	6.41.		36.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy wszystkich kondygnacji z 0,4 na 2.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zwiększa się intensywność zabudowy stosownie do dodanej kondygnacji z 0,4 na 0,6. Ponadto uzasadnienie zgodne z uwagą 6.37.
	6.42.		37.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 15% do 30% lub 50%.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Możliwość lokalizowania budynków na terenie B11.ZP/U wynika wyłącznie z uwarunkowań historycznych. Zwiększenie pow. zabudowy, a w konsekwencji stopnia zainwestowania jest niezgodne z ustaleniami studium. Ponadto jest to teren znajdujący się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego (wg. map MZP, MRP). Północna część w wypadku wody 1% objęta jest głębokim zalewem – 3m. Zgodnie z założeniem RZGW PGWWP na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o takich warunkach zalania nie jest dopuszczana zabudowa. Ponadto założenia parku kulturowego wskazują ten teren do zachowania zgodnie ze stanem historycznym, nieodpowiadającym intencji uwagi.
	6.43.		38.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o dodanie dachów mansardowych o kącie nachylenia 15° do 60°.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak uzasadnienia. Postulowane rozwiązanie nie występuje w sąsiedztwie przedmiotowej działki. Ponadto nie jest uwarunkowane historycznie.
	6.44.		39.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o: ·zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: -1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych; -1 miejsce na 4 pokoje dla gości; -1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej; ·dodanie możliwości organizacji miejsc parkingowych na sąsiednich działkach przyległych do działki inwestora lub na zorganizowanym parkingu w odległości do 500 m.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że przyjęty wskaźnik m.p. jest optymalny dla funkcji i miejsca. Każdy inwestor decydując się na realizację lokali usługowych musi zapewnić stosowną liczbę miejsc parkingowych umożliwiających racjonalne funkcjonowanie prowadzonych działalności gospodarczych z uwzględnieniem otoczenia. Ograniczanie miejsc do parkowania skutkuje cedowaniem tych potrzeb na tereny sąsiednie, często kosztem innych mieszkańców i podmiotów. Należy podkreślić, że deficyt miejsc parkingowych generalnie jest oczywisty. Oczywisty jest również fakt tendencji wzrostowej liczby posiadanych pojazdów. Na dzień dzisiejszy na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 571 pojazdów (6 miejsce wśród krajów Europy), co średnio generuje gigantyczną liczbę miejsc do parkowania przypadającą np. na jedną rodzinę. W celu uniknięcia konfliktów społecznych oraz nieprzyczyniania się do niewydolności komunikacyjnej otoczenia nie uwzględnia się uwagi. W odniesieniu do możliwości organizacji miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach w odległości 500 m od budynku, należy zwrócić uwagę na ustalenia projektu planu §79, ust.2, pkt 9, lit. d o brzmieniu: „wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”.
	6.45.		40.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o rezygnację z zapisu ust. 4 dot. zakazu lokalizowania garaży. Możliwe jest zaprojektowanie garażu na parterze i wyniesienie	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem projektu planu uzasadnionym stanowiskiem konserwatora zabytków oraz założeniami parku kulturowego, celowe jest stworzenie budynku o reprezentacyjnym charakterze. Biorąc pod uwagę fakt, że obszar inwestycji jest znacząco ograniczony liniami zabudowy, to celowe jest niewprowadzanie do bryły budynku funkcji mogących wpłynąć

			poziomu użytkowego na pierwsze piętro.			negatywnie na jej jakość architektoniczną i ograniczyć istotę planu tj. funkcję usługową.
	6.46.		41.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o rezygnację z zapisu ust. 4 dot. zakazu lokalizowania wiat. Obecnie w części ogrodowej projektowane są wiaty i altany.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak uzasadnienia. Zgodnie z założeniem studium przedmiotowy teren został przeznaczony pod zespoły zieleni. Możliwość realizacji funkcji usługowej wynika wyłącznie z uwarunkowań historycznych i faktu, że w jego granicach znajdowała się willa Molla, której relikty pozostały do dnia dzisiejszego. Dopuszczenie wiat i altan stanowiłoby dodatkowe utwierdzenie i ekspansję funkcji usługowej, która na przedmiotowym terenie może występować wyłącznie w ograniczonym zakresie. Należy ponadto zwrócić uwagę na fakt, że realizacja tego typu obiektów często wymyka się spod kontroli tworząc substancję o niskim standardzie architektonicznym, a jest to miejsce o szczególnej ekspozycji. Jego obserwacja odbywa z ciągu pieszego wzdłuż Rzeki Odry, z mostu nad nią usytuowanego oraz drogi krajowej 39.
	6.47.		42.Teren B11.ZP/U, §77 (aktualnie §78), (teren przy ul. Krakusa) – prośba o rezygnację z zapisu ust. 4 dot. kondygnacji podziemnych (zapis uniemożliwia wystąpienie do odpowiedniego Ministra, RZGW „Wody Polskie" o odstępstwo).	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Ustalone ograniczenie zostało wniesione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Jego zachowanie warunkowało uzgodnienie projektu planu.
	6.48.		43.Prośba o zbliżenie linii zabudowy do ul. Nadbrzeżnej, ul. Krakusa i ul. Błonie – zgodnie z minimalnymi wartościami wynikającymi z kategorii drogi. Ich projektowany przebieg ogranicza możliwość zagospodarowania przedmiotowej działki, nie uwzględnia istniejących ruin (fontanna, piwnica), które przeznaczone są do odbudowy.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Linie zabudowy zostały nieznacznie skorygowane, umożliwiając tym samym odtworzenie historycznej – symetrycznej idei kompozycyjnej założenia willi Molla.
	6.49.		44.Prośba o wprowadzenie zapisów umożliwiających wykorzystanie terenu biologicznie czynnego, który zlokalizowany jest w innej strefie funkcjonalnej, stanowiącej własność inwestora.	dz. nr: **58/6, 59/6**; cz. dz. nr: **58/7, 59/5**. (działki zidentyfikowane na podstawie opisowej lokalizacji)	**B11.ZP/U**: teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową.	Brak delegacji prawnej w tym zakresie. PBC musi być rozliczana w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja.
7.	7.1.	Jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej	1.Prośba o przywrócenie układu komunikacyjnego przedmiotowej działki przy ul. Wolności w Brzegu, oznaczonej na zał. graf. do Uch. Nr XVIIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. symbolem C5 MN/U/N, zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującego mpzp. Dla przedmiotowej nieruchomości na podstawie obowiązującego mpzp	Dz. nr **975/19**.	**S3.MW-U, S7.MW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; **S5.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **S4.KDW, S6.KDW**: tereny dróg wewnętrznych, (aktualnie: **S3.MW-**	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu prowadzonego zakresu inwestycji w ramach uzyskanego pozwolenia na budowę na dz. nr 975/8, (stanowiącej zasadniczą część terenu S5.MW/U (aktualnie S4.MW/U) i znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu uwagi), organ uznał za zasadne wprowadzić częściową zmianę w układzie komunikacyjnym, w zakresie obszaru koncentracji powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz przebiegu linii zabudowy. 1.Zostaje usunięta droga wewnętrzna S4.KDW, której przebieg został zablokowany poprzez zaprojektowany budynek, przez co przyjęte wcześniej rozwiązanie pozbawione zostało sensu.

			zostały wydane pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wewnętrznymi sieciami. Projektowana zmiana planu m.in. wpłynie negatywnie na możliwość wykorzystania działki, ograniczy uprawnienia Spółki do działki (konieczność przekazania części pod cele publiczne, tj. drogę), wpłynie na parametry inwestycji oraz na wartość i atrakcyjność działki.		**U, S6.MW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; **S4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **S5.KDW**: teren dróg wewnętrznych.).	Jednocześnie zachowana zostaje droga S6.KDW (aktualnie S5.KDW), która przebiega w znacznej części po śladzie istniejących podziałów geodezyjnych i dalej ma naturalną – równoległą kontynuację wzdłuż istniejących budynków, podkreślającą ortogonalny układ założenia przestrzennego „Czerwonych Koszar". Odnosząc się do uwagi w zakresie konieczności „przekazania" na rzecz gminy gruntów przeznaczonych w projekcie planu pod drogi wewnętrzne stwierdza się, że taka kategoria drogi nie stanowi zadania publicznego, w związku z czym nie podlega wywłaszczeniu (przejęciu przez gminę). 2.Zostaje usunięta strefa koncentracji PBC (na dz. sąsiedniej w odniesieniu do dz. nr 975/19 i mającej bezpośredni wpływ na sposób rozpatrzenia niniejszej uwagi) na obszarze pierwotnie założonego placu, ze względu na fakt, że na dzień dzisiejszy realizowane są w jej granicach budynki mieszkalne – wielorodzinne. 3.Zostaje wprowadzona korekta w zakresie linii zabudowy, uwzględniająca prowadzoną inwestycję. Pierwotna zasada zostaje utrzymana w ograniczonym zakresie. Zostaje zachowany ortogonalny układ linii zabudowy, a w celu utrzymania zasady śladu-symetrii stosownie do stanu faktycznego zostaje utrzymana obowiązująca linia zabudowy na południowo-zachodnim narożniku terenu S5.MW/U (aktualnie S4.MW/U). Należy podkreślić, że w treści uwagi brak jest szczegółów co do przyjętego rozwiązania przestrzennego w granicach dz. nr 975/19. Z jednej strony oczekiwana jest pełna dowolność ze strony inwestora, z drugiej strony istnieje kontekst historyczny i estetyczny, który trudno zbagatelizować. Przyjęte rozwiązanie w projekcie planu stara się zachować przynajmniej namiastkę relacji do historycznego założenia, pozostawiając swoisty „ślad historii" w przyszłych rozwiązaniach przestrzennych, poprzez wyodrębnienie w układzie przestrzennym dawnego placu musztry.
	7.2.		2.Prośba o rezygnację z podziału nieruchomości na 3 odrębne strefy zabudowy rozdzielone drogą oraz zachowanie istniejącej obecnie, zgodnej z obowiązującym mpzp strefy zabudowy. Dla przedmiotowej nieruchomości na podstawie obowiązującego mpzp zostały wydane pozwolenia na budowę (…) – pozostała część uwagi – jak wyżej.	Dz. nr **975/19**.	**S3.MW-U, S7.MW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; **S5.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **S4.KDW, S6.KDW**: tereny dróg wewnętrznych, (aktualnie: **S3.MW-U, S6.MW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; **S4.MW/U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **S5.KDW**: teren dróg wewnętrznych.).	Uzasadnienie zgodne z uwagą 7.1. Ponadto celem podziału terenu na funkcje: MW-U, MW/U i w ograniczonym zakresie KDW, jest stworzenie instrumentu umożliwiającego kształtowanie zabudowy, której funkcje nie będą się przyczyniały do konfliktów społecznych. Tereny MW-U (gdzie dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa) tworzą zewnętrzny pierścień z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i pozostawionej drogi wewnętrznej (wydzielonej z terenu „Czerwonych Koszar"). W centralnej części zaplanowany został teren MW/U o dominującej funkcji mieszkalnej, do którego zapewniony został dostęp, poprzez istniejące dojazdy w granicach terenu S3.MW-U i utrzymaną drogę wewnętrzną. Brak możliwości budowy wolno stojących budynków usługowych na terenie S5.MW/U (aktualnie S4.MW/U) ograniczy ruch komunikacyjny na wewnętrznym układzie oraz wyeliminuje realizację obiektów w środku „osiedla" o znaczącym potencjale konfliktogennym. Zatem utrzymany zostaje naturalny model strefowania funkcji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/85/19

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Brzegu ustala, że zapisane w zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2077 ze zm.) z:

1) dochodów własnych budżetu miasta,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Brzegu.

Uzasadnienie
do Uchwały NR VII/85/19
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 28 marca 2019 r.

do uchwały Rady Miejskiej Brzegu w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011 r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego

Do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIII/417/17 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011 r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011 r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego.

Konieczność sporządzenia niniejszego planu miejscowego wynika przede wszystkim z utworzenia Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg", uchwałą Nr XXV/277/16 z dnia 28 października 2016 r., do czego obliguje art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto sporządzenie planu ma na celu uregulowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tego obszaru, dostosowanie jego zapisów do aktualnych wymagań prawnych (część obowiązujących dotychczas na tym obszarze planów miejscowych nie spełnia wymagań ustawowych) oraz ułatwienie procesów inwestycyjnych.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniając:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób przeważnie sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w tym z uzupełniającą bądź równoważną funkcją usługową), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym z równoważną funkcją usługową), różnego rodzaju usługi (w tym m.in. usługi publiczne, sportu i rekreacji oraz tereny usługowo-parkowe lub usługowo-parkingowe), obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową, „tereny otwarte" (tj. zieleni leśnej i parkowej oraz wód), tereny związane z produkcją energii ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej i kolejowej. Część wprowadzonych przeznaczeń sankcjonuje stan faktyczny, pozostałe zostały wprowadzone na zasadzie uzupełnienia i „dogęszczenia" istniejącego zagospodarowania.

Dla części terenów, w tym: terenów zieleni urządzonej (ZP), terenów parkingów lub zieleni urządzonej (KSp-ZP) i terenów wydzielonego placu (KP), na których dopuszczone zostały budynki w postaci szaletów czy usług, nie została ustalona maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Intensyfikacja zabudowy w tych przypadkach została ograniczona parametrem powierzchni zabudowy, maksymalną wysokością oraz liniami zabudowy, które ściśle determinują lokalizację budynków. Stosunkowo niewielka dopuszczona powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działek, które często stanowią całe rozległe tereny, powoduje że wartość wskaźnika intensywności zabudowy byłaby znikoma.

W granicach obszaru opracowania obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte następującymi uchwałami Rady Miejskiej Brzegu: Nr XVIII/142/03 z dnia

19 grudnia 2003 r., Nr IX/55/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r., Nr LIV/372/14 z dnia 30 maja 2014 r. oraz Nr VII/25/11 z dnia 4 marca 2011 r. Przedmiotowy projekt wprowadza względem ww. opracowań korekty w zakresie przestrzennego zasięgu niektórych przeznaczeń terenów oraz bardziej precyzyjnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (m.in. wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich przeznaczeń dopuszczających zabudowę), co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe – w granicach obszaru planu wyróżnia się ruchome i nieruchome zabytki o wysokich walorach architektonicznych, ujęte w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (gez) – są to budynki (część z nich wraz z otoczeniem) oraz obiekty punktowe, liniowe i inne. Istotny wpływ na krajobraz mają również wpisane do rejestru zabytków obszary, w tym staromiejski układ urbanistyczny, fortyfikacje miejskie, czy tereny zielone (m.in. parki miejskie). Większość analizowanego planu znajduje się w zasięgu Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg" (Uch. Nr XXV/277/16 z dn. 28 października 2016 r.), obejmującego swoim zasięgiem najbardziej wartościowe obszary przestrzeni miejskiej (w tym większość ww. budynków, obiektów i obszarów), mającego na celu m.in. ochronę kulturowego krajobrazu Brzegu. Wszystkie elementy o wartości architektonicznej lub krajobrazowej zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ich wykazanie oraz wprowadzenie odpowiednich, mających na celu ich ochronę ustaleń, jak również zaproponowanie poszczególnych przeznaczeń terenów, czy określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – mając na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (m.in. zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, czy zapisy dotyczące ochrony przed hałasem), a w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odsyła do przepisów odrębnych. Uwzględnia również występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie.

W granicach planu znajduje się dwadzieścia pomników przyrody (w tym jeden pomnik w postaci alei dziesięciu drzew). Wszystkie ww. elementy zostały wzięte pod uwagę w procesie projektowym, poprzez ich wykazanie oraz nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Na przedmiotowym obszarze występuje leśny użytek gruntowy, który z uwagi na przeznaczenie go pod ZL (teren lasu) nie wymaga przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach planu nie wyróżnia się gruntów rolnych.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od przeznaczenia – dla terenów z możliwością realizacji zabudowy na poziomie 0% -60%. Pbc równa 0% wynika ze stanu faktycznego. Zaznaczyć należy, że obszar planu obejmuje tereny silnie zainwestowane, gdzie w wielu przypadkach zabudowa zajmuje już całą powierzchnię działki. Pozostałe wartości dotyczące terenów zurbanizowanych można uznać za mające nieznaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, jednak pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni nawet w niewielkim zakresie wpłynie korzystnie na zasoby naturalne oraz różnorodność biologiczną analizowanego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Jednocześnie plan wyznacza tereny otwarte (tj. zieleni i wód) o ww. wskaźnikach z zakresu 50% - 90%, składające się na system „obszarów zielonych" całego miasta.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu występują ruchome i nieruchome zabytki ujęte w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (gez) – są to: budynki (część z nich wraz z otoczeniem), obiekty: punktowe, liniowe i inne oraz obszary, w tym staromiejski układ urbanistyczny, fortyfikacje miejskie, czy tereny zielone (m.in. parki miejskie). Dodatkowo wyróżnia się istniejące stanowiska archeologiczne oraz Park Kulturowy „Książęce Miasto Brzeg". Wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ich wykazanie oraz wprowadzenie odpowiednich ustaleń, mających na celu ich ochronę. Dodatkowo plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym, składającą się z pięciu niezależnych obszarów strefę B-ochrony konserwatorskiej.

Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny również na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się poza jego granicami.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. maksymalną strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW, zawierającą się w granicach terenów: U-EH, WS-EH, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, czy nakaz uwzględnienia maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi jak dla: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW, U-MZ), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MW-MN), terenów mieszkaniowo – usługowych (MW/U, MW-U, MW-U-KSg, MN-U) oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (US). Wprowadza również odpowiednie ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, m.in. nakaz uwzględnienia wymogów odpowiedniej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Plan zakazuje lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych. Na przedmiotowym obszarze występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie dla części terenów ustaleń mających na celu zabezpieczenie nowej zabudowy przez szkodami spowodowanymi przez potencjalną powódź. Nie występują natomiast tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte na rysunku oraz w części tekstowej planu. Wszystkie powyższe ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania – w analogicznej ilości jw. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy plan obejmuje obszar silnie zurbanizowany, zatem nowa zabudowa będzie możliwa przede wszystkim na zasadzie uzupełnienia i „dogęszczenia" istniejącej. Posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym do dróg publicznych i nie przewiduje wprowadzenia zupełnie nowych odcinków komunikacji. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru w sposób zgodny z oczekiwaniem ich właścicieli, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy uwzględnia występowanie wojskowego terenu zamkniętego ustalając wyłącznie jego granice. Nie ustala się strefy ochronnej tego terenu.

• Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci: dróg publicznych, zabudowy usługowej (P1.U), parkingu powierzchniowego (I1.KSp), parkingu lub wydzielonego placu (M14.KSp-KP), terenów wydzielonych placów oraz terenów zieleni urządzonej (z wykluczeniem H1.ZP, H16.ZP). Również pozostałe tereny zieleni urządzonej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych, czy lasu zaspokajają potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Plan utrwala oraz umożliwia budowę usług o charakterze publicznym, w tym kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, a także usługi publiczne będą możliwe do realizacji na pozostałych terenach dopuszczających funkcję usługową.

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie budowli infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zabezpiecza tereny infrastruktury elektroenergetycznej
i kanalizacyjnej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniane były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brzeg. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem zaufanym, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIII/417/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., Uchwałą Nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011 r., Uchwałą Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r. oraz Uchwałą Nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011 r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego, Rada Miejska Brzegu podjęła dnia 30 czerwca 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Brzegu kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planów miejscowych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planów miejscowych oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- przedłożył projekt planu Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania;

- otrzymał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- przekazał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucjom i organom właściwym do opiniowania i uzgadniania;

- w toku opiniowania i uzgadniani do projektu planu zostały wprowadzone stosowne zmiany;

- ogłosił o wyłożeniu od 11 października 2018 r. do 9 listopada 2018 r. projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również wyznaczył termin do 23 listopada 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

- w wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag, z czego 5 zostało uwzględnionych częściowo, a 2 nieuwzględnione;

- przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

• Zakres zmian wprowadzonych do projektu planu w toku opiniowania i uzgadniania.

- W wyniku wykazania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska braku formy ochrony przyrody NATURA 2000 w granicach planu, została ona usunięta.

- W wyniku wniesionych przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wątpliwości odbyło się robocze spotkanie z przedstawicielami organu, w wyniku którego wyjaśniono kwestie zastosowanego nazewnictwa w projekcie planu w relacji do prawa budowalnego oraz wypracowano zakres zmian, który został wprowadzony do projektu planu.

- W wyniku braku uzgodnienia wydanego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz w toku spotkań i korespondencji roboczej z przedstawicielami ww. organu, a także ważąc interes wszystkich stron oraz konieczność sporządzenia projektu planu odpowiadającego wymogom formalnym i jednoznacznego w swej istocie pod względem prawnym, organ sporządzający projekt planu wprowadził do jego treści stosowne zmiany. Ich generalna istota polegała na minimalizowaniu negatywnych – materialnych i społecznych skutków powodzi. Wprowadzono zatem ustalenia, które uniemożliwiają lokalizację kondygnacji przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi poniżej głębokości zalewu Q1% według map zagrożenia powodziowego – MZP, które są publicznie dostępne oraz ustalenia nakazujące na etapie procesu inwestycyjnego stosowanie technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi. Pakiet obostrzeń stanowi zatem instrument prawny, który z jednej strony w sposób jednoznaczny określa konieczność wynoszenia ww. kondygnacji ponad konkretny poziom terenu – uniemożliwiając ich zalanie wodami powodziowymi oraz konieczność stosowania technologii chroniących obiekty budowlane. Są to zapisy, które mają również kluczowe znaczenie na etapie zbywania nieruchomości, tak żeby przyszły inwestor miał jasność, co do konieczności poniesienia dodatkowych kosztów na etapie przyszłej inwestycji. Powołanie się na mapy zagrożenia powodziowego MZP mają bardzo istotne znaczenie z punktu widzenia ich dynamicznego „kształtu" w zakresie skutków modelowań matematycznych (zasięgów zagrożenia powodziowego oraz głębokości zalewów). Obecnie oraz w przyszłości mapy są i będą w przeglądzie, na dzień dzisiejszy przyjęto nowe założenia z uwzględnieniem nowych rozwiązań technicznych mających wpływ na ostateczny kształt obszarów zagrożonych wodami powodziowymi (prace w tym zakresie trwają, wstępnie zostaną zakończone w 2019 r.). Zatem powołanie się aktu prawa miejscowego na ww. mapy daje mu możliwość utrzymania swoistego – racjonalnego uniwersalizmu. W zależności od czasu konsumpcji planu inwestor będzie mógł zastosować aktualne warunki zagrożenia powodzią, w zakresie głębokości zalewów, bez konieczności zmiany planu (w tym wypadku całego z racji jego sporządzenia dla obszaru parku kulturowego). Należy ponadto zaznaczyć, że ostateczne – szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania jakie inwestor będzie musiał spełnić, zostaną wykazane na etapie pozwolenia wodno-prawnego dla inwestycji.

Mapy zagrożenia powodziowego MZP i mapy ryzyka powodziowego MRP zostały sporządzone w oparciu o następujące akty prawne:

1. Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa);

2. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.);

3. Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2013 r. poz. 104).

- Ponadto do Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego zostało przesłane wyjaśnienie w sprawie materiałów geodezyjnych, jakie zostały wykorzystane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzeni wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Powyższe ustalenia mają na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające tak do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzenie przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również utrwalenie i możliwość budowy usług o charakterze publicznym na terenach usług: kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, a także w ramach pozostałych przeznaczeń dopuszczających funkcję usługową. Zabezpiecza także tereny pełniące funkcję przyrodniczą (ZP, ZL, WS), wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Zaprojektowane rozwiązania pozostają w zgodzie z oczekiwaniami inwestorów oraz miasta, umożliwiając zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele m.in. mieszkaniowe, usługowe oraz produkcyjne, składowe i magazynowe. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (wyrażone wnioskami do planu) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem obejmuje obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała i „dogęszczała" istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje użytkownikom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. z licznymi przystankami autobusowymi oraz dworcem autobusowym PKS przy Placu Dworcowym. W pobliżu zlokalizowany jest również dworzec PKP, obsługujący połączenia w kierunku Wrocławia oraz Opola.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wprowadza tereny wydzielonych placów, komunikacji pieszej, pieszo-rowerowej, czy pieszo-jezdnej. Plan wyznacza także przebieg głównego ciągu pieszo-rowerowego oraz ciągu pieszego oraz zabezpiecza istniejące dojścia przez bryłę budynku. Jego ustalenia nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów również na innych terenach, w tym w liniach rozgraniczających dróg.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr XLVI/613/18 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brzegu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, która stwierdza nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. w zakresie dotyczącym dostosowania jego treści do obowiązujących przepisów prawa. Obszar tego opracowania obejmuje przeważający odsetek terenu planu, będącego przedmiotem niniejszego uzasadnienia.

Należy także zaznaczyć, że konieczność sporządzenia niniejszego planu miejscowego wynika z utworzenia Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg", uchwałą Nr XXV/277/16 z dnia 28 października 2016 r., do czego obliguje art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wobec powyższego stwierdza się, że Burmistrz Brzegu przystępując do przedmiotowej zmiany planów nie naruszył wniosków wynikających z uchwały Nr XLVI/613/18 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brzegu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg w oparciu o opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Brzeg od 2014 r. do 2018 r.".

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Źródłem dochodów do budżetu miasta są i będą wpływy z tytułu podatku od budynków i gruntów. Obszar planu jest już intensywnie zabudowany, a w miarę rozwoju nowej zabudowy wpływy te będą ulegać zwiększeniu, choć w stosunkowo niewielkim stopniu z uwagi nieznaczny odsetek terenów przeznaczonych do zainwestowania. Ponadto prognozuje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta oraz renty planistycznej. Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat alianckich (tereny są uzbrojone oraz brak nieruchomości mogących ulec podziałowi, który skutkowałby wzrostem wartości nieruchomości). Na obszarze planu zakłada się następujące inwestycje obciążające budżet miasta: budowę placu publicznego, ciągu pieszo-rowerowego, przebudowę skrzyżowania w rejonie Placu Koszarowego, ul. Franciszka Krzyszowica oraz ul. Polskiej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, że wartość wskaźnika ekonomicznego NPV

(służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie zyski finansowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.