

**Uchwała
Nr XLII / 368/ 2010
Rady Miejskiej w Cedyni
z dnia 2 lipca 2010 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), **Rada Miejska w Cedyni uchwała co następuje:**

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/341/06 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 7 lipca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Cedyni Nr XXX/281/05 z dnia 21 listopada 2005 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia przyjętego uchwałą Nr III/26/02 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Cedynia, uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia w granicach obrębu, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu miejscowego obejmuje obszar w granicach miasta Cedynia o łącznej powierzchni 164,99ha, którego granice ustala rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1: 1000;
Załącznik nr 2 - wyrys ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia”;
załącznik nr 3 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
załącznik nr 4 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania.

§2.1. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów mieszkalnictwa, produkcji, usług handlu, gastronomii, publicznych, sportu, rekreacji, rzemiosła nieuciążliwego, infrastruktury technicznej, komunikacji, położonych w granicach administracyjnych miasta Cedynia.

2. Zmiana planu obejmuje pełny zakres wskazany w art.15 ust.2 ustawy z dnia 27.marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji
planu**

§ 3. 1. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny funkcjonalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych 21ZP i 146Z występują wydzielenia wewnętrzne (ZD na terenie 21ZP i UK oraz KP na terenie 146Z), dla których ustala się odrębne zasady zagospodarowania terenu ujęte w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów funkcjonalnych.

2. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu lub jego części określonej w tekście ustalenia. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu funkcjonalnego..

3. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów funkcjonalnych składają się z sumy ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. W tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu miejscowego poszczególne tereny funkcjonalne oznaczone zostały symbolami określającymi: kolejny numer terenu funkcjonalnego oraz symbol funkcji podstawowej np: 1UA.

§4.1. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) MN,U- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług;
- 2) MW,U- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług.

2. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) UA – dla usług administracji;
- 2) UH – dla handlu;
- 3) UI – dla innych usług,
- 4) UK – dla usług kultury;
- 5) UO – dla usług oświaty z towarzyszeniem zieleni;
- 6) US – dla sportu i rekreacji;
- 7) UT – dla zabudowy obsługi ruchu turystycznego,
- 8) UZ – dla usług zdrowia.

3. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) R – dla upraw rolnych, łąk, pastwisk;;
- 2) RU – dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 3) ZD – dla ogrodów działkowych;
- 4) P – dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

4. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny zieleni i wód, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) Z – dla zieleni nieurządzonej;
- 2) ZC – dla zieleni cmentarnej;
- 3) ZL – dla produkcji leśnej;
- 4) ZP – dla zieleni parkowej;
- 5) WS – dla wód powierzchniowych.

5. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) KD-G – dla komunikacji drogowej- ulic głównych;
- 2) KD-Z – dla komunikacji drogowej- ulic zbiorczych;
- 3) KD-L – dla komunikacji drogowej- ulic lokalnych;
- 4) KD-D – dla komunikacji drogowej- ulic dojazdowych;
- 5) KP – dla komunikacji pieszej;
- 6) KR – dla komunikacji rowerowej;
- 7) KS – dla obsługi komunikacji samochodowej: KS – stacji paliw, KSg – garaży, KSp – parkingów.

6. W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) E – dla elektroenergetyki;
- 2) K – dla kanalizacji;

- 3) T – dla telekomunikacji;
- 4) W – dla wodociągów.

7. Zmiana planu miejscowego dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, bez powodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie. Zasady wprowadzania funkcji uzupełniających zawierają ustalenia Działu II niniejszej uchwały.

8. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu lub jego części określonej w tekście ustalenia. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu funkcjonalnego..

9. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów funkcjonalnych składają się z sumy ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

10. Przebieg linii rozgraniczających poszczególne tereny funkcjonalne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu miejscowego.

§5. Ilekroć w zmianie planu używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny” – planu należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci;
- 2) „dach stromy” – (w rozumieniu zmiany planu) należy przez to rozumieć różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy
- 3) „elewacja frontowa – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku ulicy publicznej lub wewnętrznej, w przypadku budynków narożnych należy przez to rozumieć dwie elewacje narożnika znajdującego się u zbiegu ulic;
- 4) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) „obowiązująca linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica budynku;
- 6) „teren funkcjonalny” – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie miejscowym funkcji podstawowej, oznaczony symbolem zgodnie z §3 ust.1-6;
- 7) „tymczasowe zagospodarowanie” – należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu miejscowego;
- 8) „udział powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć udział powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej (z wyłączeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ciągów komunikacyjnych), liczony po obrysie zewnętrznym murów, ograniczony powierzchnią wyrażoną procentem powierzchni zabudowy w proporcji do całkowitej powierzchni działki;
- 9) „WKZ” - należy przez to rozumieć służby wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 10) „wymagany układ dachu” – należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwu lub wielospadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego, lub też wymagany przebieg dłuższego boku dachu płaskiego;
- 11) „zabudowa pierzejowa” – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, stykającą się ścianami szczytowymi i dającą wspólną ścianę frontową (pierzeję). W specyficznych przypadkach, w rozumieniu niniejszego planu, za zabudowę pierzejową uważa się również zabudowę z niewielkimi przerwami dającą jednak czytelną linię zabudowy. Niniejszy przepis nie zwalnia od konieczności zachowania odległości zgodnie z przepisami dot. bezpieczeństwa p.poż.
- 12) „harmonijna sylweta” – należy przez to rozumieć ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 13) „powierzchnia sprzedaży” – należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz

powierzchni pomocniczej, do której wlicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)

- 14) „reklama wbudowana” – należy przez to rozumieć miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 15) „reklama wolno stojąca” – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 16) „studnia awaryjna” – należy przez to rozumieć studnię publiczną lub zakładową albo wyznaczoną studnię prywatną zapewniającą zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) „ocena oddziaływania na środowisko” – należy przez to rozumieć procedurę określoną w ustawie Prawo ochrony środowiska jako procedurę służącą wydaniu decyzji środowiskowej.
- 18) „Strefa A ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji (np. zespoły staromiejskie). Ustala zasady ochrony i zachowania walorów kompozycji i architektury w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 19) „Strefa K ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występującego autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów.
- 20) „Strefa E ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę ochrony ekspozycji historycznego zespołu lub jego dominant/dominanty, obejmującą tereny umożliwiające widok na panoramy i dominanty z ustalonych kierunków widokowych.
- 21) „Strefa "W.I." ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa "W.I." obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.
- 22) „Strefa "W.II." ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.
- 23) „Strefa "W.III." ochrony konserwatorskiej” – należy przez to rozumieć strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa "W.III." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. Na terenie objętym zmianą planu ustanawia się ustalenia ogólne obowiązujące na terenie całego planu, chyba że poszczególne ustalenia ogólne zawężają obszar ich obowiązywania do określonego w nich terenu, lub w przepisach szczególnych postanowiono inaczej.

§ 7. Ustalenia ogólne ustanawia się w następujących grupach:

1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych na terenach wskazanych na rysunku zmiany planu jako zabytkowy układ objęty strefą A ochrony konserwatorskiej, a także w strefie E ochrony ekspozycji wskazanej na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

1). Obszar objęty ustaleniami zmiany planu znajduje się na terenie:

- a) Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, gdzie do czasu opracowania w trybie przepisów o ochronie przyrody planu ochrony Parku obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Szczecińskiego Nr 3/93 z dnia 1 kwietnia 1993r. w sprawie utworzenia Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Szcz. Nr 4 poz. 49).
 - b) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” (kod PLB320003), ze względu na położenie fragmentu północnej części miasta ściśle w obrębie wyznaczonego obszaru natura 2000 oraz bezpośrednie sąsiedztwo granic miasta z tym obszarem
 - c) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” (pod PLH320037), z uwagi na położenie fragmentu północnej części miasta ściśle w obrębie wyznaczonego obszaru natura 2000 oraz bezpośrednie sąsiedztwo granic miasta z tym obszarem,
- 2) Na ustalenia planu mają ponadto wpływ
- a) zlokalizowany w pobliżu przedmiotowego terenu obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Cedyńska” (kod PLB320017),
 - b) wykazane w waloryzacji przyrodniczej gminy obszary proponowanych do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych (UE-36, UE-37 i UE-38) położone na terenie miasta oraz (UE-35 i) sąsiadujące z miastem.
 - c) uwarunkowania wskazane w strefie ochrony przeciwpowodziowej określone w projekcie „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW Szczecin.
- 3) Dla obszarów wymagających ochrony przyrodniczej wskazanych w ust. 2 pkt. 1 i 2, pokazanych na rysunku zmiany planu, wprowadza się w ustaleniach szczegółowych procedury i zasady postępowania dające gwarancję minimalizacji negatywnego wpływu działalności inwestycyjnej i użytkowania terenu na stan środowiska naturalnego.
- 4) Zmiana planu określa następujące ustalenia ze względu na konieczność spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej dla terenów wskazanych na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych, objętych obszarem narażonym na niebezpieczeństwo zalania w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego albo zniszczenie lub uszkodzenie wałów:
- a) ustala się poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz z 100 lat (woda Q 1%) na 7,40 m npm.
 - b) nakazuje się następujące rozwiązania techniczne stosowane przy wznoszeniu nowej zabudowy:
 - 1. zakaz wznoszenia budowli z kondygnacjami podziemnymi,
 - 2. obowiązek stosowania pełnej izolacji poziomej i pionowej budowli na wysokości zagrożonej zalaniem, o której mowa w pkt.4 lit.a
 - c) nakazuje się uwzględnienie wskazanych wyżej wymogów również w odniesieniu do obiektów istniejących, w przypadku ich przebudowy lub modernizacji.
 - d) wprowadza się zakaz składowania substancji mogących, w razie wymycia wysoką wodą, powodować zagrożenie dla środowiska lub istotne pogorszenie warunków sanitarnych.
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług oraz obiektów produkcyjnych i składowych powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) zakazuje się wycinki i przesadzania drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej, cięć sanitarnych, przebudowy układu komunikacyjnego w tym budowy parkingów naziemnych i podziemnych oraz zespołów garaży;
- 7) przy lokalizacji nowej i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 8) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się w miarę możliwości bogaty program zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach objętych strefą A ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu, ustala się jako dominującą kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej, wzajemnie przylegającej do siebie w formie pierzei wzdłuż ulic rozplanowanych według historycznego układu. Ustalenie §5 pkt.11 stosuje się odpowiednio;

- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei;
- 3) dopuszcza się aktualnie występujące użytkowanie terenu jako tymczasowe tj. do czasu zapotrzebowania terenu na cel zgodny z ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się remonty niezgodnych z planem, istniejących w dniu jego wejścia w życie, obiektów budowlanych wzniesionych zgodnie z prawem;
- 5) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących legalnie schodów zewnętrznych i ramp wystających poza linie zabudowy;
- 6) dopuszcza się wprowadzanie nowych żaluzji i rolet zewnętrznych w poziomie parterów i przyziemia wyłącznie w formie zwijanych lub składanych krat, pod warunkiem umieszczenia ich w obrysie ościeża okna lub witryny;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 8) place zabaw i ew. place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału, komponując je z udziałem programu zieleni;
- 9) na terenach wskazanych w § 7 ust 3. pkt 1 dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) tereny przewidziane w planie pod usługi sportu i rekreacji wyposażać w ustępy publiczne;
- 11) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości w odległościach określonych w przepisach odrębnych, lub stosować zabezpieczenia techniczne gwarantujące odpowiednie ograniczenie uciążliwości;
- 12) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 13) na terenach wskazanych w § 7 ust 3. pkt 1 nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;
- 14) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) na terenach wskazanych w § 7 ust 3. pkt 1 zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych. Wyklucza się montaż reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na dachach i elewacjach obiektów objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych;
- 17) na terenach wskazanych w § 7 ust 3. pkt 1 dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m , zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 18) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 19) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach,
- 20) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków

nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp i pochylni (np. dla niepełnosprawnych);

- 21) w obszarze zmiany planu ustala się jako dominantę przestrzenną: wypiętrzenie zabudowy historycznej wpisanej jako układ do rejestru zabytków z obiektem Kościoła pw. Narodzenia NMP.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) w strefie A ochrony konserwatorskiej występującej na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, wprowadza się następujące ustalenia:
- a) ściślejszej ochronie podlega historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru, zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania.
 - b) obowiązuje:
 - trwale zachowanie wszystkich istniejących elementów historycznego zagospodarowania,
 - zachowanie reliktów dawnego zagospodarowania nieistniejącego, które są podstawą rewaloryzacji i uczytelnienia założenia staromiejskiego (wpisanego do rejestru zabytków), jak fundamenty rozebranej zabudowy,
 - prowadzenie działań rewaloryzacyjnych, z rekonstrukcją włącznie, w oparciu o zachowane obiekty, historyczne reliktory oraz materiały archiwalne,
 - utrzymanie historycznej linii zabudowy i zasad podziałów parcelacyjnych,
 - utrzymanie gabarytów wysokościowych,
 - zachowanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej,
 - dostosowanie nowych obiektów do kompozycji istniejącej, nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu,
 - c) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą wszelka działalność wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora .
- 2) W strefie K ochrony konserwatorskiej występującej na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, wprowadza się następujące ustalenia:
- a) ochronie podlega:
 - historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
 - rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
 - rozplanowanie dróg i ścieżek,
 - układ kwater cmentarnych,
 - mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy, i in.,
 - zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarza).
 - b) obowiązuje:
 - zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni, wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy, z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w miejscu uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie projektu rewaloryzacji parku/cmentarza,
 - oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków,
 - ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
 - uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, wycinek, rewaloryzacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków na wszelkie prace wymagane jest pozwolenie WKZ.
- 3) W Strefie E ochrony konserwatorskiej występującej na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, wprowadza się następujące ustalenia:
- a) ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek lub ich grupę
 - b) obowiązuje:
 - wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt;
 - w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji;
 - uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wytypowanych do wpisu (rejestr prowadzi Wojewódzki Konserwator Zabytków):
- Ratusz, Pl. Wolności 1
 - wpis do rejestru pod nr 489

- Założenie urbanistyczne centrum miasta (w granicach ulic Świerczewskiego, Roli-Żymierskiego, Pułaskiego i pl. Wolności) - wpis do rejestru pod nr 1313
 - Klasztor pocysterski - wpis do rejestru pod nr 490
 - Kościół p.w. Narodzenia NMP - wpis do rejestru pod nr 109
 - Cmentarz Żydowski - wpis do rejestru pod nr 100
 - Wieża Widokowa - wpis do rejestru pod nr A-239
 - Budynki mieszkalne, Pl. Wolności nr 4 i 5 - zakwalifikowane do wpisu do rejestru
 - Budynek mieszkalny, ul. Świerczewskiego nr 1 - zakwalifikowany do wpisu do rejestru
 - Budynek mieszkalny, ul. Żymierskiego nr 5 - zakwalifikowany do wpisu do rejestru
- występujących na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, na podstawie przepisów o ochronie zabytków, wprowadza się następujące ustalenia:
- a) ochronie podlega substancja budowlana i forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką materiał budowlany). Ustalenie nie dotyczy Cmentarza Żydowskiego.
 - b) obowiązuje:
 - trwale zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
 - utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła).
 - c) wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym i jego otoczeniu wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5) ustanawia się ochronę konserwatorską obiektów budowlanych, o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości, wpisanych do ewidencji gminnej zabytków (ewidencję prowadzi samorząd):
- Budynki mieszkalne, Pl. Wolności nr 2,6 i 8
 - Budynki sądu (obecnie mieszkalne), ul. Chopina nr 1 i 2
 - Plebania, ul. Chopina nr 5
 - Budynek mieszkalny ul. Chopina nr 12
 - Budynki mieszkalne, ul. Chrobrego nr 2 i 15
 - Budynek inwentarski, ul. Chrobrego nr 15
 - Budynek mieszkalny, ul. Chrobrego nr 22
 - Budynki gospodarcze, ul. Chrobrego nr 22
 - Budynek mieszkalny, ul. Konopnickiej nr 3
 - Budynki mieszkalne, ul. Kościuszki nr 2, 3, 8,10,11,15,16,18, 20, 23, 25, 26, 29, 30 i 35
 - Budynek inwentarski, ul. Kościuszki nr 23
 - Budynki mieszkalne, ul. Obr. Stalingradu nr 2, 3, 4, 6, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 44 i 46
 - Budynek mieszkalny, ul. Skorupki nr 4
 - Budynki mieszkalne, ul. Świerczewskiego nr 5, 7, 12, 13, 15 i 16
 - Budynek mieszkalny, ul. Ściegiennego nr 2
 - Budynki mieszkalne, ul. Zygmuntowska nr 2, 4, 5, 6 i 8
 - Budynki gospodarcze, ul. Zygmuntowska nr 6 i 8
 - Budynki mieszkalne, ul. Żymierskiego nr 1, 2, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24 i 31
 - Młyn, ul. ul. Żymierskiego nr 20
 - zaporę z upustami na kanale ulgi
- występujących na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, wprowadza się następujące ustalenia:
- a. ochronie podlega forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej);
 - b. obowiązuje:
 - utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu od strony przestrzeni publicznych,
 - opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu,
 - opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku udokumentowanej konieczności jego rozbiórki.

- 6) W strefach "W.I." ochrony konserwatorskiej występujących na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, obowiązuje:
- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd). poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
 - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.
- 7) W strefach "W.II." ochrony konserwatorskiej występujących na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, obowiązuje:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.
- 8) W strefach "W.III." ochrony konserwatorskiej występujących na terenie zmiany planu, odpowiednio do rysunku zmiany planu, obowiązuje:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym
 - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

5. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych i wydzielen wewnątrznych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 5) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie drogi wojewódzkie przebiegające przez obszar objęty planem i umożliwiające połączenie tego obszaru z obszarem: gminy i powiatu oraz dalej: województwa i kraju:
 - a) Nr 124 (granica państwa w Osinowie Dolnym – Cedynia – Chojna),
 - b) Nr 125 (granica państwa – Cedynia – Golice – Moryń – Wierzchlas).
- 3) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 4) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min. 1
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0.3 - max. 1

3.	Hotele pracownicze	10 łózek	1
4.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	min. 15 - max. 30
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	1
7.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m	100 m ² pow. sprzedaży	min. 2
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	min. 2
9.	Biura, urzędy, banki	100 m pow. użytk.	min. 2
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	50 m ² pow. użytk.	1
11.	Kościół, kaplice	100 miejsc siedzących	5
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytk.	5
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	2
14.	Szkoły średnie (gimnazja)	25 uczniów	2
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	3
16.	Rzemiosło usługowe	50 m pow. użytk.	2
17.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	2
18.	Inne usługi	100 m ² pow. użytk.	min. 1 - max. 2

- 5) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3;
- 6) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb postojowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3
- 7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) wymogi określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
- 9) w nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie przylegającej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne;
- 10) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi;
- 11) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 12) ustala się utrzymanie kamiennych nawierzchni ulic, chodników i przejazdów bramnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.
- 13) ustala się nakaz zapewnienia dróg pożarowych do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic w sytuacjach szczególnych, uzasadnionych funkcjonalnie i ekonomicznie wyłącznie w sytuacji uzyskania zgody zarządcy sieci i dysponenta prawnego nieruchomości;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem zmiany planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych kanalizacją istniejącą i projektowaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem zmiany planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem zmiany planu, a także kanałów odwadniających otwartych i podziemnych istniejących i projektowanych wskazanych na rysunku planu;
- 6) zapewnić stałe utrzymanie i niezbędną rozbudowę urządzeń melioracji wodnych podstawowych, również w formie skanalizowanej jako rurociągi podziemne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu.
- 7) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem zmiany planu, zasilanej z głównych rozdzielczych sieci gazowych średniego ciśnienia;
- 8) nad gazociągami w/c, śr/c i n/c ustala się obszary będące strefami kontrolowanymi, na których zgodnie z przepisami Prawa budowlanego występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 9) należy ustalić gwarancję dostępności gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowej w obrębie strefy kontrolowanej poprzez ustalenie służebności przesyłu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła. W odniesieniu do nowobudowanych i modernizowanych obiektów ze źródeł wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 12) pod istniejącymi liniami napowietrznymi ustala się strefy ograniczonego użytkowania, a także ustala pasy ochronne dla linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii rozgraniczających;
- 14) istniejące sieci elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni;
- 15) pod liniami WN, SN i nn zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej i średniej;
- 16) dla zapewnienia operatorowi energetycznemu dostępu do linii w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych dopuszcza się ustalenie służebności przesyłu;
- 17) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki
- 19) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne;
- 20) ustala się wykonanie nowych przyłączy do sieci ulicznych zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oficynach w przypadku konieczności wymiany istniejących przyłączy;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 50 mm, ciepłota 2x80 mm, kanalizacja sanitarna 150 mm, kanalizacja deszczowa 200 mm;

22) dopuszcza się zmianę przebiegów i przekrojów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

§8. Zmiana planu wprowadza następujące ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej oraz sposobów uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) przygotowanie i zapewnienie działania systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach poprzez zapewnienie słyszalności syren alarmowych w obszarze objętym ustaleniami planu;
- 2) nakaz zapewnienia dostaw wody pitnej dla ludności oraz wody dla urządzeń specjalnych do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, poprzez:
 - a) utrzymywanie systemu zaopatrzenia w wodę w przypadku awarii zasilania systemu sieci magistralnych z alternatywnych źródeł zasilania, w tym: studni publicznych, cystern samochodowych i innych,
 - b) wyposażenie terenów pasów drogowych z czynną siecią wodociągową w hydranty dla potrzeb pożarowych.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓLWE

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej

§9.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **22MN,U** (pow.0,1150ha), **28MN,U** (pow.2,3822ha), **35MN,U** (pow.0,0499ha), **36MN,U** (pow.0,1230ha), **39MN,U** (pow.1,2071ha), **45MN,U** (pow.0,6547ha), **53MN,U** (pow.0,8056 ha), **54MN,U** (pow.0,1711ha), **73MN,U** (pow.1,6590ha), **76MN,U** (pow.0,1176ha), **79MN,U** (pow.0,6690ha), **86MN,U** (pow.0,5899ha), **87MN,U** (pow.0,9194ha), **95MN,U** (pow.0,7219ha), **99MN,U** (pow.0,1262ha), **111aMN,U** (pow.0,2049ha), **118MN,U** (pow.0,5551ha), **126MN,U** (pow.1,2389ha), **128MN,U** (pow.1,8753ha), **130MN,U** (pow.1,5621ha), **132MN,U** (pow.0,3703ha), **137MN,U** (pow.0,3871ha), **150MN,U** (pow.0,2654ha), **151MN,U** (pow.0,2879ha), **153MN,U** (pow.0,2781ha), **154MN,U** (pow.1,3038ha), **165MN,U** (pow.3,0254ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - c) zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - c) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach budynków modernizowanych oraz montażu lukarn i okien połaciowych w dachach,
 - d) nakaz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków i budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - f) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenu funkcjonalnego 28 MN,U w części położonej poza obszarem strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz działki nr 19 obr.1 na terenie 53 MN,U dla których ustala się udział 30%;
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) na części terenu 28MN,U stwierdzono występowanie chronionych gatunków fauny a teren 73MN,U położony jest częściowo w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne w tych obszarach należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu 28MN,U położonego w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji, utworzonej dla ochrony panoramy miasta Cedynia widocznej od strony drogi wojewódzkiej Nr 124 (dotyczy terenów: 22MN,U; 36MN,U; 45MN,U) oraz ochrony dominanty Kościoła Narodzenia NMP (dotyczy terenów: 36MN,U):
 - a. nakaz opracowania studium ekspozycji dla planowanych obiektów kubaturowych,
 - b. nakaz uzyskania uzgodnienia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - c) dla objętych ochroną budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem położonych na terenach funkcjonalnych: 28MN,U (ul. Żymierskiego 10, 14, ul. Zygmuntowska 6, 8, i budynki gospodarcze ul. Zygmuntowska 6 i 8), 45MN,U (ul. Obr. Stalingradu 3), 53MN,U (ul. Obr. Stalingradu 2, 4, 6), 76MN,U (ul. Żymierskiego 1), 79MN,U (ul. Żymierskiego 9, 15, 17), 86MN,U (ul. Żymierskiego 23, 31), 87MN,U (ul. Żymierskiego nr 16, 22 i Młyn ul. Żymierskiego 20), 95MN,U (ul. Żymierskiego 24), 130MNU (ul. Chrobrego 15 i budynek inwentarski, ul. Chrobrego 15), 137MN,U (ul. Chrobrego 22, ul. Chopina 12 i budynki gospodarcze, ul. Chrobrego 22), 151MN,U (ul. Kościuszki 29, 35), 153MN,U (ul. Kościuszki 23, 25 i budynek inwentarski, ul. Kościuszki 23), 154MN,U (ul. Kościuszki 16,18, 20, 26, 30) i 165MN,U (ul. Obr. Stalingradu 44 i 46), ustala się:
 - a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów)
 - b. zakaz zmiany kształtu dachów powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - c. dopuszcza się adaptację na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - d. zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej (dotyczy budynków mieszkalnych: ul. Obr. Stalingradu 3 i 6, ul. Kościuszki 26 i budynków gospodarczych: ul. Zygmuntowska 6 i 8, ul. Żymierskiego nr 1, 17 i Młyna ul. Żymierskiego nr 20, ul. Chrobrego nr 15 i 22 oraz ul. Kościuszki 23
 - e. dopuszcza się docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie ew. zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi i okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego (dotyczy budynków mieszkalnych ul. Zygmuntowska 6 i 8, ul. Obr. Stalingradu 2 i 4, ul. Żymierskiego 9, 10, 14, 15, 16, 22, 23, 24, 31, ul. Chrobrego 15 ,22, ul. Kościuszki 16,18, 20, 23, 25, 29, 30 i 35, ul. Chopina 12 oraz ul. Obr. Stalingradu 44 i 46.
 - f. nakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - g. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową
 - h. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - i. nakaz zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - j. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu, w przypadku remontu dachów stromych
 - k. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - l. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - m. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).
 - n. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - o. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - p. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku udokumentowanej konieczności jego rozbiórki,

- d) dla terenów 73MN,U; 79MN,U położonych w obrębie strefy „WI-1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (terenów grodziska - wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 597 decyzją z dnia 12 grudnia 1969r.):
 - a. nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji,
 - b. zakaz wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (w tym: kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz każdorazowego występowania do WKZ o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - e) dla terenów 28MN,U; 118MN,U położonych w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztora i jego otoczenia) oraz terenów 79MN,U położonych w obrębie strefy WI-1:
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - f) w obrębie stref „W II” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 165MN,U - strefa WII-6; 39MN,U i 137MN,U - strefa WII-11):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - g) w obrębie stref „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 22MN,U; 35MN,U; 36MN,U; 39MN,U; 45MN,U; 53MN,U; 73MN,U; 76MN,U; 153MN,U i 154MN,U - strefa WIII-3, 128MN,U i 130MN-U - strefa WIII-20):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55^o,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00 m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji (w tym druga w dachu),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu funkcjonalnego 28 MN,U w części położonej poza obszarem strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz działki nr 19 obr.1 na terenie 53 MN,U i, dla których ustala się udział 60%,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 10.00m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- a) nakaz wprowadzania zabudowy płytko posadowionej oraz nie podpiwniczonej na terenach, gdzie występują mało korzystne warunki dla budownictwa ze względu na utrudnione warunki wodne i gruntowe,
 - b) nakaz zabezpieczania budynków przed osuwaniem się mas ziemnych w ich otoczeniu przez budowę murów oporowych na terenach o nachyleniu przekraczającym 80%;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 600,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 20,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80^o-90^o,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość;
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
 - d) działania inwestycyjne w obszarach wskazanych w §9 ust.1 pkt.3 lit.c należy prowadzić w oparciu o wyniki oceny oddziaływania na środowisko.
 - e) dla terenów 53MN,U, 54MN,U i 165MN,U obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c.

2. Dla terenu mieszkaniowego jednorodzinne oznaczonego na rysunku planu symbolem **110MN,U** (pow.0,1000ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - c) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - c) nakaz utrzymania istniejącego, układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 10.00 m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji (w tym druga w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do; 12.00m,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55^o,

- f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, oraz działalności powodujących uciążliwości;
 - b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **30MN,U** (pow.0,5355ha), **57MN,U** (pow.0,5113ha), **59MN,U** (pow.0,1254ha), **61MN,U** (pow.0,6106ha), **64MN,U** (pow.0,2945ha), **65MN,U** (pow.0,2335ha), **68MN,U** (pow.0,2014ha), **72MN,U** (pow.0,1602ha), **84MN,U** (pow.0,0816ha), **91MN,U** (pow.0,2694ha), **93MN,U** (pow.0,5557ha), **101MN,U** (pow.0,1965ha), **103MN,U** (pow.0,6802ha), **103aMN,U** (pow.0,6670ha), **104MN,U** (pow.1,9561ha), **104aMN,U** (pow.0,2613ha), **106MN,U** (pow.1,9747ha), **124MN,U** (pow.0,8139ha), **129MN,U** (pow.0,7429ha), **142MN,U** (pow.0,0456ha), **144MN,U** (pow.2,1644ha), **145MN,U** (pow.0,7269ha), **148MN,U** (pow.0,2833ha), **170MN,U** (pow.0,4556ha), **171MN,U** (pow.0,3634ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - c) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - d) zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach budynków oraz montażu lukarn i okien połaciowych w dachach,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowych budynków gospodarczych, w tym garaży w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - c) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - c) na terenach 30MN,U, 84MN,U, 144 MN,U, 145MN,U i 148MN,U stwierdzono występowanie chronionych gatunków flory i/lub fauny, dodatkowo teren 84MN,U położony jest w obszarze Natura 2000 i częściowo na obszarze przewidywanego użytku ekologicznego UE-36 – działania inwestycyjne w tych obszarach należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
 - d) tereny 101MN,U, 103MN,U, 103aMN,U, 104MN,U, 104aMN,U i 106MN,U położone są w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne w tych obszarach należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
 - e) na terenie 30MN,U realizacja jakiegokolwiek inwestycji wymagającej naruszenia powierzchni terenu musi być poprzedzona uzbrojeniem terenu w kanalizację sanitarną.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów 30MN,U; 91MN,U; 124MN,U położonych w obrębie stref „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztoru i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),

- c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- b) w obrębie stref „W II” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 84MN,U - strefa WII-1; 137MN,U - strefa WII-11):
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- c) w obrębie stref „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 57MN,U; 72MN,U 170MN,U 171MN,U - strefa WIII-3, 144MN,U - strefa WIII-6; 145MN,U - strefa WIII-7; 103aMN,U, 104aMN,U i 104aMN,U - strefa WIII-18; 104MN,U - strefa WIII-19 i strefa WIII-13 ; 129MN,U - strefa WIII-20, 148MN,U - strefa WII-26):
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55^o,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 13.00 m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji (w tym druga w dachu),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku mieszkalnego do 300.00 m²,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 12,00 m;
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nakaz zabezpieczania budynków przed osuwaniem się mas ziemnych w ich otoczeniu przez budowę murów oporowych na terenach o nachyleniu przekraczającym 80%;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 800,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 20,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80^o-90^o,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość;
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;

- d) podział terenu (wydzielanie działek budowlanych) i działania inwestycyjne, na terenach wskazanych w §9 ust.3 pkt.3 lit.c i lit.d należy prowadzić w oparciu o wyniki oceny oddziaływania na środowisko;
- e) Na terenie 30MN,U w związku z występowaniem podziemnych wód naporowych działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem szczegółowych badań geotechnicznych i uzbrojeniem terenu w kanalizację sanitarną;
- f) dla terenów 57MN,U i 171MN,U obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w obrębie centrum miasta, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN,U** (pow.0,1440ha), **7MN,U** (pow.0,3575ha), **11MN,U** (pow.0,4419ha), **12MN,U** (pow.0,4295ha), **26MN,U** (pow.1,0974ha), **41MN,U** (pow.0,2616ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej przekształcanej na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług lub usługową z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - c) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - c) dopuszczenie zmiany funkcji budynków gospodarczych i usługowych na mieszkalną z usługami, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do budynków w otoczeniu,
 - d) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - e) nakaz utrzymania istniejącego, pierzejowego układu zabudowy,
 - f) nakaz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków i budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - g) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - i) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów: 4MN,U; 7MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 26MN,U położonych w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) dla objętych ochroną budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem położonych na terenach funkcjonalnych: 7MN,U (ul. Zyguntowska 2, 4), 11MN,U (ul. Kościuszki 3, 11, budynek sądu (obecnie mieszkalny), ul. Chopina 1 i ul. Ściegiennego 2), 12MN,U (ul. Skorupki 4 i ul. Kościuszki 8 i 10), 26MN,U (ul. Żymierskiego 2, ul. Zyguntowska 5 i ul. Świerczewskiego 12 i 16), 41MN,U (ul. Chopina 2 - budynek sądu, obecnie mieszkalny) ustala się:
 - a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - b. zakaz zmiany kształtu dachów powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),

- c. dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji
 - d. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi i okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego (dotyczy budynków mieszkalnych ul. Zygmuntowska 2, 4, 5, ul. Kościuszki 3, 8 i 10, ul. Chopina 1, ul. Ściegiennego 2, ul. Skorupki 4, ul. Żymierskiego 2, ul. Świerczewskiego 12 i 16,
 - e. nakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15m od frontu działki (nie dotyczy obszaru objętego „strefą A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego), maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - f. zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej (dotyczy budynków mieszkalnych: ul. Kościuszki 11, ul. Chopina 2),
 - g. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - h. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - i. zaleca się zachowanie oraz odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - j. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu, w przypadku remontu dachów stromych
 - k. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - l. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - m. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).
 - o. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - p. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - r. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
- d) dla terenów 4MN,U; 7MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 26MN,U; 41MN,U położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz zastosowania ujednoczonego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej,
 - d) nakaz kształtowania elewacji frontowej nowych budynków w całej szerokości frontu działki budowlanej,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 40 do 55⁰,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 300,00m²,
 - b) nakaz przeprowadzania podziałów nieruchomości w oparciu o badania archeologiczne przeprowadzane w celu zdefiniowania pierwotnych przebiegów ścian budynków (w przypadku stwierdzenia braku reliktyw zabudowy obowiązuje nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w szerokości: 9,00 - 10.00m lub wielokrotności z warunkiem utrzymania czytelnego podziału elewacji na elementy o zamkniętej kompozycji kamieniczek o szerokości 9,0- 10,0 m)
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80⁰-90⁰,

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - zakaz wznoszenia od strony ulic pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.

Rozdział 2 Tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej pierzejowej

§10.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonych w obrębie centrum miasta, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MW,U** (pow.0,1657ha), **10MW,U** (pow.0,1306ha), **13MW,U** (pow.0,2873ha), **46MW,U** (pow.0,4459ha), **47MW,U** (pow.0,1568ha), **50MW,U** (pow.0,1898ha), **52MW,U** (pow.0,3946ha), plan ustala:

- przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej przekształcanej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (10MW,U), z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - zieleni,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - dopuszczenie zmiany funkcji budynków gospodarczych i usługowych na mieszkalną z usługami, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do budynków w otoczeniu,
 - dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - nakaz utrzymania istniejącego, pierzejowego układu zabudowy,
 - nakaz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków i budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej,
 - obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - dla terenów: 8MW,U; 10MW,U; 13MW,U położonych w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - dla objętych ochroną budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem położonych na terenach funkcjonalnych: 8MW,U (ul. Chrobrego 2), 13MW,U (Pl. Wolności 2 i ul. Kościuszki 2), 50MW,U (ul. Obr. Stalingradu 24 i 26) i 52MW,U (ul. Obr. Stalingradu 14, 16, 18), ustala się:

- a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - b. zakaz zmiany kształtu dachów, powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - c. dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji
 - d. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi i okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego (dotyczy budynków mieszkalnych ul. Kościuszki 2, Pl. Wolności 2, ul. Obr. Stalingradu 14, 16 i 24),
 - e. nakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15m od frontu działki (nie dotyczy obszaru objętego „strefą A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego), maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - f. zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej (dotyczy budynków mieszkalnych: ul. Obr. Stalingradu 18 i 26),
 - g. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - h. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - i. zaleca się zachowanie oraz odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - j. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu, w przypadku remontu dachów stromych
 - k. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - l. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - m. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
 - o. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - p. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - r. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
- e) dla terenów 8MW,U; 10MW,U; 13MW,U; 46MW,U; 47MW,U i 52MW,U położonych w obrębie strefy „VIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- d. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - e. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - f. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- c) nakaz zastosowania ujednoczonego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - d) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- f) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m,
 - g) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej,
 - i) nakaz kształtowania elewacji frontowej nowych budynków w całej szerokości frontu działki budowlanej,
 - j) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 45 do 55^o, za wyjątkiem terenów 46MW,U, 47MW,U, 50MW,U i 50MW,U gdzie dopuszcza się dla nowej zabudowy pochylenie połaci w zakresie 30 do 55^o
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- d) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielienia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 300,00m²,
 - e) nakaz przeprowadzania podziałów nieruchomości w oparciu o badania archeologiczne przeprowadzane w celu zdefiniowania pierwotnych przebiegów ścian budynków (w przypadku stwierdzenia braku relikwów zabudowy obowiązuje nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w szerokości:

- 9,00 - 10,00m lub wielokrotności z warunkiem utrzymania czytelnego podziału elewacji na elementy o zamkniętej kompozycji kamieniczek o szerokości 9,0- 10,0 m)
- f) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° - 90° ,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- d) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - e) zakaz wznoszenia od strony ulic pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - f) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
 - g) dla terenów 46MW,U, 47MW,U, 50MW,U i 52MW,U obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, położonych w obrębie centrum miasta, oznaczonych na rysunku planu symbolem **15MW,MN,U** (pow.0,2971ha), **20MW,MN,U** (pow.0,3802ha), **25MW,MN,U** (pow.0,5288ha), plan ustala:

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej zwartej – pierzejowej od strony ul. Pułaskiego), z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:

- a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
- b) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
- c) realizacji na terenie 25MW,MN,U (dz. nr 106/5) wbudowanej toalety publicznej;
- d) zieleni,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
- b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
- c) dopuszczenie zmiany funkcji budynków gospodarczych i usługowych na mieszkalną z usługami, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do budynków w otoczeniu,
- d. dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
- e. nakaz utrzymania pierzejowego układu zabudowy (w rozumieniu planu),
- f. nakaz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków i budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
- g. nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równoległe do elewacji frontowej,
- h. obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
- i. nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
- b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla terenów: 15MW,MN,U; 21MW,MN,U; 25MW,MN,U; położonych w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta (wpisanego do rejestru WKZ decyzją nr 1313 z dnia 20.06.1996 r.) utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - c. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - d. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - e. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbioru,

- b) dla terenów 15MW,MN,U; 21MW,MN,U; 25MW,MN,U; położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- c) dla objętych ochroną budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem położonych na terenie funkcjonalnym 25MW,MN,U (ul. Świerczewskiego 13, 15, 17 i ul. Konopnickiej 3), terenie funkcjonalnym 21MW,MN,U (ul. Świerczewskiego 1, 5, 7 i Pl. Wolności 5,6) i terenie funkcjonalnym 15MW,MN,U (Pl. Wolności 4), ustala się:
 - a. zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - b. zakaz zmiany kształtu dachów powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - c. dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji (z uwzględnieniem ew. rozbudowy budynków mieszkalnych: Pl. Wolności 4, ul. Świerczewskiego 7 od strony wnętrza kwartału),),
 - d. zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej (dotyczy budynków mieszkalnych Pl. Wolności 4, Pl. Wolności 5, ul. Świerczewskiego 1)
 - e. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi, okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego (dotyczy budynków mieszkalnych Pl. Wolności 6, ul. Świerczewskiego 5, 7, 13, 15, 17 i ul. Konopnickiej 3)
 - f. nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - g. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - h. nakaz zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - i. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu, w przypadku remontów dachów stromych i realizacji dachów na rozbudowanych częściach budynków,
 - j. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - k. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - l. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).
 - m. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - n. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd zabudowy i zagospodarowanie terenu,
 - o. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku udokumentowanej potrzeby jego rozbiórki,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz zastosowania ujednoliconego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej,
 - d) nakaz kształtowania elewacji frontowej nowych budynków w całej szerokości frontu działki budowlanej,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55°;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 300,00m²,
 - b) nakaz przeprowadzania podziałów nieruchomości w oparciu o badania archeologiczne przeprowadzane w celu zdefiniowania pierwotnych przebiegów ścian budynków (w przypadku stwierdzenia braku reliktyw zabudowy obowiązuje nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w szerokości: 9,00 - 10,00m lub wielokrotności z warunkiem utrzymania czytelnego podziału elewacji na elementy o zamkniętej kompozycji kamieniczek o szerokości 9,0- 10,0 m)
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80⁰-90⁰,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem
 - c) stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
- 3.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, położonych w obrębie centrum miasta, oznaczonych na rysunku planu symbolem **24MW,U** (pow.0,2656ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny usług i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - c) zieleni,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - b) nakaz uwzględniania przy budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - c) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji, utworzonej dla ochrony panoramy miasta Cedynia widocznej od strony drogi wojewódzkiej Nr 124:
 - a. nakaz opracowania studium ekspozycji dla planowanych obiektów kubaturowych,
 - b. nakaz uzyskania uzgodnienia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz zastosowania ujednoliconego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00 m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do długości elewacji budynków wzniesionych wcześniej w tym samym miejscu,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połąci w zakresie od 30 do 55⁰,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 200,00m²,
 - b) nakaz przeprowadzania podziałów nieruchomości w oparciu o badania archeologiczne przeprowadzane w celu zdefiniowania pierwotnych przebiegów ścian budynków (w przypadku stwierdzenia braku reliktów zabudowy obowiązuje nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w szerokości: 9,00- 10,00m lub wielokrotności z warunkiem utrzymania czytelnego podziału elewacji na elementy o zamkniętej kompozycji kamieniczek o szerokości 9,0- 10,0 m)),
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80⁰-90⁰,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz trwałej zabudowy pasa terenu nad rurociągiem Ø1,00 m (kanał Cedyński-Ułgi – urządzenie melioracji wodnych podstawowych. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie tego terenu na warunkach uzgodnionych z zarządcą urządzenia ustanowionym na mocy ustawy Prawo wodne;
 - c) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, oraz działalności powodujących uciążliwości;
 - d) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - e) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu;

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej wolnostojącej

§11.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **114MW,U** (pow.2,5246ha), **122MW,U** (pow.0,5869ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
- a) dobudowanej usługi handlu na dz. o nr 69/17 obr.2 Cedynia na terenie 114MW,U
 - b) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - c) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - d) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy termoizolacji oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
 - b) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy
 - c) zakaz rozbudowy powiązanej ze zmianą bryły budynku, w tym budowy nowych wejść do lokali mieszkalnych,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztoru i jego otoczenia):
 - a) nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b) nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy i nadbudowy do 15.00m,
 - c) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55° w modernizowanych budynkach (nie dotyczy dobudowanego lokalu handlowego, o którym mowa w ust.1 pkt.1 lit.a , dla którego dopuszcza się dach płaski)
 - d) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do czterech kondygnacji (w tym czwarta w dachu),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 35.00m, (nie dotyczy dobudowanego lokalu handlowego, o którym mowa w ust.1 pkt.1 lit.a, dla którego dopuszcza się pełną szerokość pomiędzy granicami działki).
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, oraz działalności powodujących uciążliwości;
 - b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem:

148aMW (pow.0,1355ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budownictwo socjalne) z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji pieszej i dojazdów
 - b) wyodrębnionych komórek lokatorskich,
 - c) zieleni i rekreacji,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania wolnostojącego obiektu zawierającego komórki lokatorskie;
 - b) nakaz stosowania układu dachu głównego korpusu budynków równoległe do elewacji frontowej,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic 147KD-D, lub ciągu pieszo-jezdnego w terenie
 - d) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) na terenie stwierdzono występowanie chronionych gatunków flory i fauny
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do: 12.00 m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),

- c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 40.00m,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55^o,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) po wydzieleniu terenu zakaz jego dalszego podziału:
 - b) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego :zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
 - c) działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania.

Rozdział 4

Tereny zabudowy usługowej

§12. Dla terenów zabudowy usług administracji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UA** (pow.0,0344ha), **3UA** (pow.0,0644ha), **34UA** (pow.0,2167ha), **78UA** (pow.0,0990ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy usług administracji wysokiej intensywności, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) nieuciążliwych usług o powierzchni nieprzekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
 - b) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - c) mieszkań komunalnych,
 - d) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - c) dla terenu 3UA plan ustala dopuszczenie wprowadzenia mieszkań komunalnych na wyższych kondygnacjach,
 - d) nakaz utrzymania istniejącego, pierzejowego układu zabudowy,
 - e) nakaz uwzględniania przy budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - g) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów: 1UA, 3UA położonych w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) dla terenu 1UA i położonego na nim budynku Ratusza wpisanego do rejestru WKZ decyzją nr 489 z dnia 22.12.1965r. w celu ochrony jego formy architektonicznej: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji

- wraz z detalem architektonicznym, stolarką, materiałem budowlanym (dotyczy obiektu przy: Plac Wolności 1):
- a. dopuszczenie dokonywania zmian po uzyskaniu zezwolenia WKZ,
 - b. nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
 - c. nakaz utrzymania otoczenia zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- c) dla terenu 78UA i położonego na nim budynku Poczty wskazanego do wpisania do rejestru WKZ w celu ochrony jego formy architektonicznej: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką, materiałem budowlanym (dotyczy obiektu przy: ul. Żymierskiego 5):
- a. dopuszczenie dokonywania zmian po uzyskaniu zezwolenia WKZ,
 - b. nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
 - c. zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej;
 - d. nakaz utrzymania otoczenia zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- d) dla objętego ochroną budynku wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i chronionego planem położonego na terenie funkcjonalnym 3UA (Pl. Wolności 8), ustala się:
- a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),,
 - b. dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - c. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi, okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego (dotyczy budynku Pl. Wolności 8);
 - d. nakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - e. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych
 - f. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - g. nakaz zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu, w przypadku remontu dachów stromych.
 - i. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - j. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - k. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding),
 - l. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - m. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - n. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
- d) dla terenu 3UA i położonych na nim budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w celu ochrony ich formy architektonicznej: gabarytów, formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej (dotyczy obiektów przy: Pl. Wolności 8),
- a. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - b. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - c. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
- e) dla terenu 78UA położonego w obrębie strefy „WI-1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (wpisanej do rejestru zabytków pod Nr 597 decyzją z dnia 12 grudnia 1969 r.):
- a. nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji,
 - b. zakaz wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (w tym: kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew),
 - c. nakaz każdorazowego występowania do WKZ o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
- f) dla terenów 1UA, 3UA, 78UA położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,

- b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz utrzymania historycznych podziałów elewacji frontowych oraz podziałów stolarki okiennej,
 - b) nakaz zastosowania ujednoczonego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz pełnego dostosowania budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do czterech kondygnacji (w tym czwarta w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do długości elewacji budynków wzniesionych wcześniej w tym samym miejscu,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55^o,
 - f) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, oraz działalności powodujących uciążliwości;
 - b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

§13.1. Dla terenów usług handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem **5UH** (pow.0,1003ha), **45aUH** (pow.0,3064ha), **73bUH** (pow.0,0340ha), **115UH** (pow.0,0715ha) i **178bUH** (pow.0.0630 ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usług handlu, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
- a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług i składów, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - c) zieleni,
 - d) na terenach 45aUH, 115UH i 178bUH dopuszcza się lokalizację funkcji gastronomicznej oraz mieszkań funkcyjnych
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz prowadzenia w nich działalności gospodarczej,
 - c) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - d) dopuszczenie całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe,
 - e) nakaz utrzymania istniejącego, układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (na terenach 73bUH i 115UH dopuszcza się rozbudowę do granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu),
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - g) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów do 30% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 73bUH i 115UH dla których ustala się wskaźnik 10%.
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu 5UH w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) dla terenów 5UH; 45aUH; 73bUH i 178bUH położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - c) dla terenu 115UH położonego w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztoru i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz utrzymania historycznych podziałów elewacji frontowych oraz podziałów stolarki okiennej;
 - a) nakaz zastosowania ujednoczonego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00 m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu), dla terenu 115UH (w przypadku zastosowania dachu płaskiego) ograniczenie do dwóch kondygnacji;
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 73bUH i 115UH dla których ustala się wskaźnik 80%.
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do: 12.00m, dla terenu 115UH do 25,00 m, dla terenu 73bUH do 30,00 m;
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45°, dla terenu 115UH dopuszcza się dach płaski.
 - f) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równoległe do elewacji frontowej,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących działalności powodujących uciążliwości;

- b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.
2. Dla terenu usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem **75UH** (pow.0,2852ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejących i rozbudowywanych usług handlu - targowisko miejskie z towarzyszeniem:
 - a) zieleni,
 - b) placu manewrowego z przystankiem autobusowym;
 - c) toalety publicznej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejących obiektów w obrysie ich ścian zewnętrznych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - c) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnieniu wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz wprowadzania odcieków wód opadowych zawierających substancje ropopochodne do gruntu,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy wyłącznie obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się realizację toalety publicznej jako obiektu trwałego,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 6.00 m,
 - d) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do jednej kondygnacji,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 50% działki budowlanej,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.

§14. Dla terenu zabudowy usług innych oznaczonych na rysunku planu symbolem **49UI** (pow.0,1634ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy remizy straży pożarnej, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) pomieszczeń socjalnych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - c) dopuszczenie całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe,
 - d) nakaz utrzymania istniejącego, układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - f) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10.00 m,
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji budynków do dwóch kondygnacji (w tym dwóch w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej,
 - d) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połąci w zakresie od 38 do 45^o,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących działalności powodujących uciążliwości;
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.
 - d) dla terenu obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4.

§15. Dla terenu zabudowy kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UK** (pow.0,4119ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy kultu religijnego - terenu Kościoła p.w. Narodzenia NMP, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - c) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy związanej z kultem religijnym w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - d) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - f) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:

- a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
- b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
- b) dla budynku Kościoła Narodzenia NMP wpisanego do rejestru WKZ decyzją nr 109 z dnia 02.07.1956 r w celu ochrony jego formy architektonicznej: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką, materiałem budowlanym:
 - a. dopuszczenie dokonywania zmian po uzyskaniu zezwolenia WKZ,
 - b. nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
 - c. nakaz utrzymania otoczenia zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- c) dla objętego ochroną budynku mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i chronionego planem położonego na terenie funkcjonalnym 9UK (ul. Chopina nr 5 - Plebania), ustala się:
 - a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - b. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi i okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego,
 - c. nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - d. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową
 - e. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - f. nakaz zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - h. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - i. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - j. zakaz wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
 - k. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - l. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - m. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki.
- d) w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz zastosowania ujednoliconego systemu informacji naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie przebudowy nawierzchni placu przed kościołem i otaczających go ciągów pieszych,
 - c) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu kościoła
 - d) nakaz pełnego dostosowania otoczenia kościoła dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy obiektów do: 12.00m, (nie dotyczy budynku Kościoła Narodzenia NMP),
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu- nie dotyczy budynku Kościoła Narodzenia NMP),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej,

- d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do długości elewacji budynków wzniesionych wcześniej w tym samym miejscu,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45⁰,
 - f) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.

§16.1. Dla terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **82UO** (pow.2,3777ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy usług oświaty, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) zieleni,
 - c) komunikacji lotniczej- polowego lądowiska dla helikoptera do wykorzystania w sytuacjach nadzwyczajnych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) nakaz utrzymania istniejącego podstawowego układu zabudowy oraz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) teren 82UO położony jest częściowo w obszarze Natura 2000 i w niewielkiej części (na granicy z terenem 83Z), ze względu na siedlisko murawy kserotermicznej, objęty jest obszarem przewidywanego użytku ekologicznego UE-36 – nowe działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „W II-1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) w obrębie strefy „W III-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45⁰ w modernizowanych budynkach;
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 15.00m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji, (w tym trzecia w dachu),

- d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 40.00m,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
 - b) działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wyników oceny oddziaływania na środowisko

2. Dla terenów zabudowy usług oświaty i kultury oznaczonych na rysunku planu symbolem **16UO,UK** (pow.0,0344ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy usług oświaty i kultury – Muzeum Okręgowego, z towarzyszeniem:
 - a) świetlicy gminnej,
 - b) mieszkań komunalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejącego budynku wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - d) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta (wpisanego do rejestru WKZ decyzją nr 1313 z dnia 20.06.1996 r.) utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic, historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad ich parcelacji, skali, gabarytów, jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) dla budynku Muzeum przy Pl. Wolności 4, ujętego w gminnej ewidencji zabytków w celu ochrony jego formy architektonicznej: gabarytów, formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a. nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - b. nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - c. nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
 - c) w obrębie strefy „VIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz utrzymania historycznych podziałów elewacji frontowych oraz podziałów stolarki okiennej,
 - b) nakaz zastosowania ujednoliconego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do: 12.00m,

- b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do długości elewacji budynków wzniesionych wcześniej w tym samym miejscu,
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45^o,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.

§17. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **81US** (pow.0,8006ha), **162US** (pow.0,8902ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejących usług sportu i rekreacji z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie wprowadzania zabudowy dla potrzeb obsługi podstawowej funkcji terenu w tym zaplecza sanitarnego,
 - c) dla terenu 162US dopuszcza się wprowadzanie sportu i ruchu turystycznego oraz urządzeń rekreacyjnych i kultury (amfiteatr) z możliwością okresowego parkowania samochodów i przyczep mieszkalnych, namiotów,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej (w przypadku realizacji amfiteatru na terenie 162US: 30%),
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) teren 81US położony jest w obszarze Natura 2000, zaś jego północny fragment położony w sąsiedztwie terenu 83Z obejmuje siedlisko roślinności kserotermicznej (do objęcia planowanym użytkowaniem ekologicznym UE-36) – nowe działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania.
 - d) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów 81US i 162US położonych w obrębie strefy „WII-7” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) dla terenu 81US położonego w obrębie strefy „WIII-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55°;
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 8.00m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do jednej kondygnacji,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 10% powierzchni działki budowlanej (w przypadku realizacji amfiteatru na terenie 162US : 30%),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku do 75,00m²,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu:
 - na terenie wskazanym w pkt.3 lit.c działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wyników oceny oddziaływania na środowisko.

§18. Dla terenów istniejącej zabudowy obsługi ruchu turystycznego oznaczonych na rysunku planu symbolami **2UT**(pow.0,0899ha), **51UT**(pow.0,1982ha), **119UT**(pow.1,2246ha), **142aUT**(pow.0,7014ha), **161UT**(pow.0,6282ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny zabudowy obsługi ruchu turystycznego, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia (w przypadku terenu 161UT także obiektem hali widowiskowej, a terenu 142aUT obiektami „wioski średniowiecznej”), z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) mieszkań służbowych dla potrzeb władającego,
 - c) nieuciążliwych usług, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - d) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - c) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu (nie dotyczy hali widowiskowej na terenie 161UT i obiektów „wioski średniowiecznej” na terenie 142aUT),
 - d) dopuszczenie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach (nie dotyczy hali widowiskowej na terenie 161UT i obiektów „wioski średniowiecznej” na terenie 142aUT),
 - e) nakaz uwzględniania przy budowie nowych obiektów wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - g) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej (w odniesieniu do hali widowiskowej na terenie 161UT: 20%),
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) na terenie 142aUT stwierdzono występowanie chronionych gatunków fauny, oraz kadłubowego siedliska murawy kserotermicznej – działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla budynku klasztoru, położonego na terenie 119UT, wpisanego do rejestru WKZ decyzją nr 490 z dnia 22.12.1965 r. w celu ochrony jego formy architektonicznej: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką, materiałem budowlanym:
 - a. dopuszczenie dokonywania zmian po uzyskaniu zezwolenia WKZ,
 - b. nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
 - c. nakaz utrzymania otoczenia zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
 - b) dla terenu 119UT w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,

- b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- c) dla terenu 161UT w obrębie strefy „WII-6” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- d) dla terenów 2-UT, 51UT położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00 m (dla hali widowiskowej na terenie 161UT do: 20.00 m) oraz dla obiektów „wioski średniowiecznej” na terenie 142aUT do: 8.00 m (nie dotyczy ew. dzwonnicy),
 - b) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu), a w odniesieniu do obiektów „wioski średniowiecznej” (142aUT) - jedna kondygnacja z poddaszem nieużytkowym
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej (w odniesieniu do terenu 161 UT - 70%)
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długość elewacji frontowej nowych budynków do długości elewacji budynków wzniesionych wcześniej w tym samym miejscu (nie dotyczy hali widowiskowej na terenie 161UT),
 - e) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 55° (nie dotyczy hali widowiskowej na terenie 161UT), w przypadku obiektów „wioski średniowiecznej”(142aUT) nachylenie połaci w zakresie od 45 do 60°.
 - f) nakaz sytuowania kalenicy dachu głównego korpusu budynków równolegle do elewacji frontowej (nie dotyczy hali widowiskowej na terenie 161UT),
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1500,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 30,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-90°, nie dotyczy terenu 142aUT
 - d) dla terenów 2UT, 119UT: zakaz podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących działalności powodujących uciążliwości;

- c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.
- d) na terenie wskazanym w pkt.3 lit.c działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wyników oceny oddziaływania na środowisko.
- e) dla terenu 51UT obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c.

§19. Dla terenów zabudowy usług zdrowia oznaczonych na rysunku planu symbolem **48UZ** (pow.0,1326ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejąca zabudowa usług zdrowia, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) nieuciążliwych usług, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - c) mieszkań służbowych,
 - d) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania oraz rozbudowy istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - c) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla objętego ochroną budynku mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i chronionego planem położonego na terenie funkcjonalnym 48UZ (ul.Obr. Stalingradu 28 - ośrodek zdrowia), ustala się:
 - a. zakaz nadbudowy i rozbudowy powodujący zmianę wyglądu obiektu od strony przestrzeni publicznych (ulic i placów),
 - b. dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - należy odtworzyć detal na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej lub istniejących opasek wokół dawnych drzwi i okien, gzymsów i innych zachowanych elementów wystroju architektonicznego
 - c. nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 15 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
 - d. zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych
 - e. nakaz zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - f. nakaz zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g. nakaz pokrycia dachówką ceramiczną lub cementową barwioną w masie, w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - h. dopuszczalna możliwość wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - i. nakaz ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - j. zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).
 - 24) nakaz utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej,
 - 25) nakaz uzyskania opinii WKZ przy podejmowaniu działań mających wpływ na wygląd budynku,
 - 26) nakaz sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej budynku w przypadku jego rozbiórki,
 - b) w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz stosowania dachów stromych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połąci w zakresie od 38 do 45^o,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 12.00 m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji (w tym trzecia w dachu),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 12.00m,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych oraz działalności powodujących uciążliwości;
 - b) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.
 - c) dla terenu obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c.

Rozdział 5 Tereny użytkowane rolniczo

§20. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **108R**(pow. 4,8388ha), **123R** (pow.0,4455ha), **136R**(pow.0,6922ha), **149R** (pow.1,8559ha), **163R** (pow.0,1030ha), **166R** (pow.6,7240ha), **168R** (pow.8,2105ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejących użytków rolnych, łąk, pastwisk oraz innych terenów otwartych: nieużytków, zadrzewień śródpolnych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej oraz ochrony historycznie ukształtowanych miedz;
 - b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu 123R położonego w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztora i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;

- d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- b) w obrębie stref „W II” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 166R- strefa WII-6, 163R- strefa WII-7, 136R- strefa WII-7, 108R- strefa WII-8 wpisana do rejestru zabytków pod Nr 680 decyzją z dnia 10 listopada 1971 r.):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- c) w obrębie stref „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 149R- strefa WIII-26):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) całkowity zakaz zabudowy.
 - b) dla terenów 166R i 168R obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. d.

§21. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **55aRU** (pow.7,5042ha), **178RU** (pow.3,0613ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy obiektów związanych z prowadzeniem produkcji rolnej,
 - b) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic i dróg,
 - d) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic i dróg,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m (bez ograniczeń w ilości kondygnacji),
 - b) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego obiektu do 1200.00m²,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 5000,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek w minimalnej szerokości: 100,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80^o-90^o,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,

- b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, produkcji i usług oraz działalności powodujących uciążliwość;
- c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.
- d) dla terenów 55aRU i 178RU obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4.

Rozdział 6

Tereny zabudowy techniczno- produkcyjnej

§22.1. Dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **98P**(pow.1,0482ha), **107P**(pow.3,6465ha), **156P**(pow.0,1544ha), **173P**(pow.0,8269ha),**176P**(pow.0,2547ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością;
 - c) nieuciążliwych usług, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - d) składów i magazynów,
 - e) zieleni,
 - f) dla terenu 156P dopuszcza się całkowitą zmianę funkcji na usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych i technologicznych;
 - b) dla terenu 98P dopuszcza się prowadzenie funkcji składów i magazynów,
 - c) dopuszczenie zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - d) nakaz uwzględniania przy modernizacji i rozbudowie istniejącej zabudowy wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - f) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) teren 107P położony jest częściowo w obszarze Natura 2000. W tej części obszaru nowe działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie stref „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 173P- strefa WIII-3, 107P- strefa WIII-13):
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 10 do 25^o,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00 m (bez ograniczeń w ilości kondygnacji),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku do 1200.00m²,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 2500,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 30,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80^o-90^o,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, z ograniczeniem wysokości dla obiektów do 30,00m,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących działalności powodujących uciążliwości;
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
 - e) na części terenu wskazanej w ust.1 pkt.3 lit.c działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wyników oceny oddziaływania na środowisko
 - f) dla terenów 173P i 176P obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4.
- 2. Dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **55P**(pow.4,5697ha), **169P**(pow.4,2412ha), **178aP**(pow.2,4656ha), plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z towarzyszeniem:
 - a) obiektów produkcji rolniczej,
 - b) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - c) mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością;
 - d) nieuciążliwych usług, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - e) zieleni,
 - f) dla terenu 169P dopuszcza się całkowitą zmianę funkcji na usługi nieuciążliwe,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych i technologicznych;
 - b) dopuszczenie zmian konstrukcji i pokrycia dachów;
 - c) nakaz uwzględniania przy modernizacji i rozbudowie istniejącej zabudowy wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenów: 169P, 178aP położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 15.00 m (bez ograniczeń w ilości kondygnacji),
 - b) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku do 600.00m²,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 5000,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 50,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80⁰-90⁰,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących powodujących uciążliwości,
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.
 - e) dla terenów 55P, 169P i 178aP obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4.
3. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **96P**(pow.0,6374ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny planowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z towarzyszeniem:
- a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością;
 - c) nieuciążliwych usług, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - d) zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie wprowadzenia usług towarzyszących dla podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej pod warunkiem nie kolidowania funkcji uzupełniającej z podstawową funkcją terenu;
 - b) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - d) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nakaz stosowania w ramach montażu instalacji ogrzewania rozwiązań technicznych dla minimalizowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz stosowania dachów stromych w formie dwuspadowej i wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 10 do 25⁰,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 12.00m (bez ograniczeń w ilości kondygnacji),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku do 1200.00m²,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości na terenach istniejącej zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 2000,00m²,
 - b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 30,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80⁰-90⁰,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, z ograniczeniem wysokości dla obiektów do 30,00m,
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: prowadzenia domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwości,
 - c) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem stosowania elementów prefabrykowanych użytych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o uzupełniającej funkcji terenu.

Rozdział 7 Tereny zieleni i wód powierzchniowych

§23. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31Z** (pow. 0,9561ha), **33Z**(pow.1,7983ha), **83Z**(pow.0,9789ha), **121Z**(pow.2,0028ha), **145aZ**(0,7105ha), **146Z**(pow.3,2506ha), **158Z**(0,0829ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zieleni nieurządzonej z uwzględnieniem pkt 3 lit.b p.pkt g;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz naruszania powierzchni ziemi, zmiany stosunków wodnych, zmiany klasyfikacji gruntów oraz przeznaczania ich pod intensywną produkcję rolniczą, zalesienia lub inne funkcje mające wpływ na naruszania powierzchni gruntu, wykonywania budowli hydrotechnicznych oraz melioracji w celu zachowania chronionych gatunków flory, a w tym:
 - a. stanowiska skrzypu olbrzymiego, położonego na terenach: 31Z (proponowany użytek ekologiczny), i 33Z.
 - b. muraw kserotermicznych położonych na terenach: 83Z i 146Z (proponowane użytki ekologiczne), oraz 145aZ.
 - c. muraw kserotermicznych oraz chronionych gatunków awifauny na terenie: 158Z.
 - b) w przypadku realizacji dojścia pieszego do obiektu o którym mowa w pkt.3 lit.b p.pkt. g obowiązuje zakaz wycinki drzew i wartościowych krzewów (nakaz uzgodnień z RDOŚ w Szczecinie)
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu 31Z położonego w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (wpisanej do rejestru zabytków pod Nr 597 decyzją z dnia 12 grudnia 1969 r.):
 - a. nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji,
 - b. zakaz wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (w tym: kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew),
 - c. nakaz każdorazowego występowania do WKZ o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - b) dla terenu 146Z położonego częściowo obrębie strefy „K” ochrony krajobrazowej, utworzonej dla ochrony historycznej granicy założenia cmentarza (wydzielenie wewnętrzne UK1), rozplanowania i składu gatunkowego zieleni, układu dróg i ścieżek, układu kwater cmentarnych, elementów małej architektury, zabytków sepulkralnych: nagrobków, ogrodzeń grobów, innych elementów wyposażenia cmentarza:
 - a. dopuszczenie przenoszenia zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
 - b. dopuszczenie odbudowy zniszczonych obiektów w oparciu o lokalizację uzgodnione z WKZ,
 - c. nakaz oznakowania cmentarza jako historycznego miejsca pochówków,
 - d. nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji założenia przestrzennego oraz elementów i układu zieleni,
 - e. nakaz uzgadniania z WZK dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewaloryzacyjnych),
 - f. zakaz nowej zabudowy z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego UK2,KS na terenie 146Z
 - g. dopuszczenie realizacji na terenie wydzielenia wewnętrznego UK, kapliczki jako obiektu małej architektury i dojściem pieszym od strony ulicy 141KD-D
 - c) dla terenu 121Z położonego w obrębie stref „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (terenów klasztoru i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;

- d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- c) dla terenu 83Z położonego obrębie stref „W II” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (strefa WII-1, strefa WII-7):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- d) dla terenu 146Z położonego w obrębie strefy „WIII-6” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) całkowity zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem inwestycji, o której mowa w pkt.3 lit.b. p.pkt.g
 - b) na terenie 146Z dopuszcza się budowę kapliczki – elementu małej architektury z dojściem pieszym o podłożu naturalnym (wydzielenia wewnętrzne UK2, KP zgodnie z rysunkiem planu), dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a. dopuszczalna wielkość pow. zabudowy obiektu małej architektury nie może przekroczyć 2,5 m²;
 - b. dopuszczalna wysokość obiektu (do najwyższego punktu) : 5,0 m
 - c. teren ciągu dojścia pieszego (wydzielenie wewnętrzne KP) maksymalnie o szer. 2,00 m – przebieg na rysunku planu wyznaczono orientacyjnie. Właściwy przebieg dojścia wyznaczyć w uzgodnieniu z RDOŚ w Szczecinie uwzględniając zakaz ustalony w pkt.2 lit.b;
 - d. ew. sieci infrastruktury technicznej (przyłącze energetyczne) prowadzić od strony ulicy 141KD-D w korytarzu dojścia pieszego po uzgodnieniu z RDOŚ w Szczecinie.

§24. Dla terenów zieleni cmentarnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **139ZC** (pow.2,4860ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejący, czynny Cmentarz Komunalny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) utrzymanie istniejącego układu alej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych przy budowach cmentarnych, w tym przy istniejącym budynku gospodarczym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazowej, utworzonej dla ochrony historycznej granicy założenia cmentarza, rozplanowania i składu gatunkowego zieleni, układu dróg i ścieżek, układu kwater cmentarnych, elementów małej architektury, zabytków sepulkralnych: nagrobków, ogrodzeń grobów, innych elementów wyposażenia cmentarza:
 - a. dopuszczenie modernizacji istniejących obiektów kubaturowych,
 - b. dopuszczenie przenoszenia zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
 - c. dopuszczenie zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w oparciu o lokalizacje uzgodnione z WKZ,

- d. nakaz oznakowania cmentarza jako historycznego miejsca pochówków,
 - e. nakaz zachowania, konserwacji i rewitalizacji założenia przestrzennego oraz elementów i układu zieleni,
 - f. nakaz uzgadniania z WZK dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewitalizacyjnych),
 - g. zakaz zabudowy,
- b) w obrębie strefy „WII-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie wysokości budynku kaplicy cmentarnej do wysokości 6.00 m, liczonych od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45° w budynku,
 - c) dopuszczenie przebudowy i utwardzania nawierzchni w obrębie chodników alej cmentarnych.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.

§25. Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **109ZD** (pow.7,4119ha), **174ZD**(pow.0,9999ha), **177ZD**(pow.1,4413ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące ogrody działkowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie budowy studni awaryjnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) nakaz zachowania istniejących ciągów zieleni wysokiej dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu 109ZD położonego w obrębie strefy „WII-8” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (wpisanej do rejestru zabytków pod Nr 680 decyzją z dnia 10 listopada 1971r):
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) dla terenu 177ZD położonego w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) zakaz podziału terenu na cele niezgodne z przeznaczeniem terenu
 - b) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i podział terenu na ogrody o wielkości zgodnej z regulaminem POD

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszczenie zabudowy związanej z ogrodnictwem i sadownictwem oraz innej przewidzianej przepisami prawa budowlanego bez potrzeby wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- b) dla terenów 174ZD i 177ZD obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4.

§26. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **43ZL**(pow.0,4957ha), **133ZL**(pow.1,7800ha), **138ZL**(pow.0,3686ha), **155ZL**(pow.3,5374ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące i planowane tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie budowy studni awaryjnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnej z ustaleniami planów urządzania lasu;
 - c) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów 133ZL, 138ZL położonych w obrębie strefy „WII-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) dla terenów 43ZL, 155ZL położonych w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy.

§27.1. Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **21ZP** (pow.0,6610ha), **37ZP** (pow.0,2540ha), **42ZP** (pow.0,3445ha), **80ZP** (pow.1,3863ha), **172ZP** (pow.0,4471ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) tereny istniejącej i planowanej zieleni parkowej;
 - b) na terenie 21ZP dopuszcza się przeznaczenie części terenu na cel ogrodniczy (wydzielenie wewnętrzne ZD)
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy studni awaryjnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) nakaz utrzymania istniejącego układu ciągów spacerowych,
 - c) dla terenu 21ZP: dopuszczenie prac remontowych i modernizacyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) na terenie 21ZP dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe - wznoszenie obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do 30 dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.) lub użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, przenośne toalety itp.)
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) dla terenu 80ZP: nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu w obrębie relikwów dawnego grodziska;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu 42ZP położonego w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazowej, utworzonej dla ochrony historycznej granicy założenia zieleni komponowanej, rozplanowania i składu gatunkowego zieleni oraz układu dróg i ścieżek:
 - a. dopuszczenie modernizacji istniejących obiektów kubaturowych,
 - b. nakaz zachowania, konserwacji i rewitalizacji założenia przestrzennego oraz elementów i układu zieleni,
 - c. zakaz wprowadzania dodatkowej zabudowy,
 - b) w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji, utworzonej dla ochrony panoramy miasta Cedynia widocznej od strony drogi wojewódzkiej Nr 124 (dotyczy terenu: 21ZP) oraz widoku dominanty Kościoła Narodzenia NMP (dotyczy terenu: 37ZP): nakaz uzyskania uzgodnienia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - c) dla budynku Wieży Widokowej położonego na terenie 42ZP, wskazanego do wpisania do rejestru WKZ w celu ochrony jego formy architektonicznej: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką, materiałem budowlanym:
 - a. dopuszczenie dokonywania zmian po uzyskaniu zezwolenia WKZ,
 - b. nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
 - c. nakaz utrzymania otoczenia zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
 - d) dla terenu 80ZP położonego w obrębie strefy „WI-1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (wpisanej do rejestru zabytków pod Nr 597 decyzją z dnia 12 grudnia 1969r.):
 - a. nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji,
 - b. zakaz wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (w tym: kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew),
 - c. nakaz każdorazowego występowania do WKZ o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - e) dla terenów 21ZP, 42ZP, 172ZP położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe,
 - b) dla terenu 21ZP: dopuszczenie budowy dodatkowo urządzeń placu zabaw, takich jak: piaskownice, huśtawki, przepłotnie etc. oraz boisk sportowych, a także okresowego ustawiania obiektów tymczasowych o których mowa w ust.1 pkt.2 lit. d oraz przenośnych toalet;
 - b) dla terenu 80ZP: dopuszczenie budowy instalacji służących ochronie i ekspozycji zabytkowych elementów grodziska;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu z wyjątkiem wydzielenia, o którym mowa w ust.1 pkt.1 lit.b.
- 2. Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 90ZP(pow.1,0566ha), 102ZP(pow.3,1879ha), 102aZP(pow.0,5309ha)plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny planowanej zieleni parkowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy studni awaryjnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) nakaz wprowadzania komponowanego układu ciągów spacerowych i układów zieleni wysokiej,
 - c) zakaz wprowadzania trwałych obiektów budowlanych,

- d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - e) tereny 102ZP i 102aZP położone są w całości w obszarze Natura 2000 – ew. działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu 90ZP położonego w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztora i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) dla terenu 102ZP położonego w obrębie stref „WIII-13” „WIII-18” i „WIII-19” , oraz 102aZP położonego w obrębie strefy „WIII-18” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) zakaz podziału terenu”
 - b) na terenie wskazanym w pkt.3 lit.c działania inwestycyjne prowadzić z uwzględnieniem wyników oceny oddziaływania na środowisko.

§28.1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 23WS

(pow.0,0894ha), **44WS** (pow.1,3277ha), **66WS** (pow.0,0268ha), **67WS** (pow.0,0486ha), **69WS**

(pow.0,4384ha), **71WS** (pow.0,0437ha), **74WS** (pow.0,4199ha), **164WS** (pow.0,0218ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejących wód powierzchniowych Kanału Osinowskiego oraz Kanału Ulgi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania istniejącego układu kanałów,
 - b) nakaz prawnej ochrony cennej przyrodniczo alei kasztanowców,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania istniejących elementów zieleni dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów 20WS, 23WS, 44WS, 74WS położonych w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - b) nakaz ochrony układu kanałów i obiektów inżynierskich, związanych z regulacją poziomu wód,

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
 - a) dopuszczenie przekrycia otwartych odcinków Kanału Ulgi,
 - b) zakaz wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i ochronnych budowli przeciwpowodziowych,
 - c) zakaz przejeżdżania przez wały pojazdami, konno i przepędzania zwierząt w wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
 - d) zakaz prowadzenia upraw w odległości mniejszej niż 3 m od wału, rozkopywania wałów, wbijania słupów i stawiania znaków przez osoby nieupoważnione,
 - e) zakaz uszkodzania zadarnień lub innych umocnień wałów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy.
- 2. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 27WS (pow.0,0388ha), 32WS (pow.0,3831ha), 89WS (pow.0,0856ha), 94WS (pow.0,1081ha), 167WS (pow.0,2660ha), plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejących wód powierzchniowych- otwartych cieków wodnych;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz utrzymania istniejącego układu cieków;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania istniejących elementów zieleni dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
 - 4) na wskazanych terenach występują stanowiska chronionej flory - prace związane z regulacją wód i utrzymywaniem budowli ochronnych po przeprowadzeniu odpowiedniego rozpoznania poprzedzić oceną oddziaływania na środowisko;
 - 5) na terenie 32WS na odcinku styku z terenami 30MN,U i 31Z oraz częściowo 121Z stwierdzono występowanie stanowisk skrzypu olbrzymiego - zakazuje się jakichkolwiek działań mogących naruszyć siedliska gatunku;
 - 6) dla terenu 32WS w obrębie strefy „W III-20” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
 - a) zakaz wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
 - b) zakaz wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją wód i utrzymywaniem budowli ochronnych,
 - c) zakaz uszkodzania zadarnień lub innych umocnień;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy.

Rozdział 8 Tereny obsługi komunikacji

§29.1. Dla terenów obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **56KS** (pow.0,0958ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej zabudowy obsługi komunikacji - stacja paliw, z towarzyszeniem terenów komunikacji samochodowej: parkingów, placów manewrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - b) nakaz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, położonych w pasach drogowych przyległych ulic,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,

- b) odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz zarezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej przy zastosowaniu wskaźnika 25 m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do: 8.00m,
 - c) ograniczenie liczby kondygnacji nowych budynków do jednej kondygnacji,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla nowego, pojedynczego budynku do 150.00m²,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej nowych budynków do 12.00m,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ograniczenie ilości stanowisk z dystrybutorami paliw do 4 sztuk.
 - b) dla terenu obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt.4 lit. a,b i c oraz wprowadzić zabezpieczenia przed wyciekami

2. Dla terenów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku symbolem **112-KSg** (pow.0,4123 ha), **111-KSg** (pow.0,7596ha), plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy obsługi komunikacji - garaże, parkingi, place manewrowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych o zunifikowanej wielkości, wiszących i wolno stojących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy nowych garaży o powierzchni zabudowy do 20,00 m² każdy, na terenie 111-KSg dopuszcza się budowę budynków garażowych wieloboksowych
 - b) dopuszczenie przy budowie nowych garaży stosowania dachów płaskich,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do 5,00 m,
 - d) ograniczenie liczby kondygnacji nadziemnych do jednej,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni reklam w obrębie działki budowlanej do 20,00 m²,
 - g) zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji we frontowej części działki oraz ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80 m;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału terenu;
- 4) zakaz nie dotyczy terenu 111KSg, na terenie tym dopuszcza się wydzielenie działek pod poszczególne boksy garażowe z zachowaniem udziału w terenie pozostałym (dojazdy, zieleń, etc.)

3. Dla terenu obsługi komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **38KSp** (pow.0,0865ha), **40KSp** (pow.0,1394ha), **134KSp** (pow.0,1156ha) i **58aKS** (pow.0,0428ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: planowane tereny obsługi komunikacji - parkingi i place manewrowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz wprowadzania ciągów zieleni wokół powierzchni płyt parkingowych,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenu 134KSp w obrębie strefy „WII-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz 58aKS w obrębie strefy WIII-3 ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej przy zastosowaniu wskaźnika 25.00m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.

Rozdział 9

Tereny komunikacji pieszej i rowerowej

§28.1. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **18KP** (pow.0,0319ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji pieszej - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz wyposażenia w ujednolicone formy oświetlenia,
 - b) nakaz wprowadzenia utwardzonych nawierzchni z trwałych materiałów o ujednoliconej formie i kolorystyce,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenu 18KP położonego w obrębie strefy „WIII-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 2.00m. do 4.00m zgodnie z wymiarami na rysunku planu.

2. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **73aKP** (pow.0,0848ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji pieszej - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ujednolicić istniejące formy oświetlenia,
 - b) ujednolicić formę i kolorystykę, nawierzchni utwardzonych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejących liniowych elementów zieleni wysokiej (zakaz dodatkowych nasadzeń);,
 - b) część terenu położona w obszarze Natura 2000 – w razie jakichkolwiek zamiarów inwestycyjnych nakaz występowania do RDOŚ o uzgodnienie potrzeby przeprowadzenia postępowania oceny wpływu na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „WI-1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji,
 - b) zakaz wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (w tym: kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew),

- c) nakaz każdorazowego występowania do WKZ o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających 4.00m.
 - 3.** Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **88KP** (pow.0,0254ha), plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji pieszej- gminne;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz wyposażenia w ujednolicone formy oświetlenia,
 - b) nakaz wprowadzenia utwardzonych nawierzchni z trwałych materiałów o ujednoliconej formie i kolorystyce,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 5) szerokość w liniach rozgraniczających 4.00m.
 - 4.** Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **92KP** (pow.0,0709ha), plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji pieszej- gminne;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz wyposażenia w ujednolicone formy oświetlenia,
 - b) nakaz wprowadzenia utwardzonych nawierzchni z trwałych materiałów o ujednoliconej formie i kolorystyce,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz pełnego dostosowania ciągów pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 5) szerokość w liniach rozgraniczających 5.00m.

Rozdział 10

Tereny komunikacji drogowej

- §29.** Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **77KD-G** (pow.4,7285ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej;
 - b) na części terenu pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 8.00m. do 36.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - c) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - d) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie stref „W II -6” i „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,

- b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-300mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-200mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

§30.1. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **62KD-Z** (pow.0,8071ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej;
 - b) na części terenu pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość liniach rozgraniczających w zakresie od 16.00m. do 20.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 50-150mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-10000mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-300mm,
 - d. gazowych: DN 25-180mm,
 - e. energetycznych: SN i nn,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

2. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **97KD-Z** (pow.1,3982ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 14.00m. do 20.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - c) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - d) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 150mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 200mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

§31.1. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **116KD-L** (pow.1,1738ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 5.00m. do 19.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztoru i jego otoczenia):
 - a) nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b) nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - c) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,

- b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-200mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
- 2. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 127KD-L (pow.0,3128ha) plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy lokalnej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 8.00m. do 12.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - w obrębie strefy „W III-20” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
- 3. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 131KD-L (pow.0,5499ha) plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy lokalnej w ciągu drogi powiatowej;
 - b) na części terenu pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 6.00m. do 14.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,

- e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych, w obrębie strefy „WII-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - c. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczyniń inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - d. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - e. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100-150mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
4. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **152KD-L** (pow.1,1869ha), **152aKD-L** (pow. 0,2494) i **152bKD-L** (pow.0,2194ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
- a) istniejące tereny komunikacji drogowej- ulicy lokalnej, placu miejskiego;
 - b) na części terenu 152aKD-L pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 8.00m. do 15.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) w obrębie terenu 152aKD-L dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych w ramach istniejącej nawierzchni i realizacji obiektu małej architektury (fontanny o wysokości nie przekraczającej 3.00 m, a także wyposażenia w elementy małej architektury (ławki, ekrany informacyjne np. plan miasta, tradycyjny słup ogłoszeniowy)
 - e) dopuszczenie zachowania elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - f) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.

- b) na terenie 152aKD-L stanowisko Cisa pospolitego (pomnik przyrody) do bezwzględneho zachowania i ochrony
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno - przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. dopuszczenie odtworzenia historycznej nawierzchni rynku,
 - b. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - c. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych,
 - b) dla terenu 152KD-L w obrębie strefy „W II-7” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
 - c) dla terenów 152KD-L, 152aKD-L i 152bKD-L w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz zastosowania ujednoliconego systemu reklam naściennych, umieszczonych najwyżej na wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz udostępnienia przestrzeni publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 6) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 50-100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

§32.1. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6KD-D** (pow.0,0586ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 7.00m. do 11.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,

- e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:
 - a. nakaz utrzymania podstawowego układu ulic oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b. nakaz uzyskania pozwolenia WKZ przy podejmowaniu wszelkich działań budowlanych, w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - c. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczyniń inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - e. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
 - 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
- 2. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 17KD-D (pow.0,6219ha) plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - b) na części terenu pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 4.00m. do 25.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych i parkingów,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta utworzonej dla ochrony historycznej kompozycji funkcjonalno- przestrzennej obszaru, zabytkowej zabudowy i innych elementów zagospodarowania:

- a) nakaz utrzymania podstawowego układu ulic oraz usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - b) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) nakaz utrzymania i modernizacji urządzenia melioracji wodnych podstawowych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100-150mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-1000mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-300mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
3. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **29KD-D** (pow.0,1240ha) plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 7.00m. do 8.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
4. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **70KD-D** (pow.0,3523ha) plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 6.00m. do 11.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,

- b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „W I -1” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
5. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **85KD-D** (pow.0,1575ha), plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10.00m,
 - b) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - d) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „W III-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
 - 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,

- b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
6. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **113KD-D** (pow.0,5958ha) plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 8.00m. do 12.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - d) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 50-100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
7. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **141KD-D** (pow.1,5185ha) plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - b) na części terenu pokazanej na rysunku planu ustala się przebieg ścieżki rowerowej krajowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 7.00m. do 27.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie strefy „W II-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- b) w obrębie stref „W III-3” oraz „W III-6” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 50-100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.
8. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **175KD-D** (pow.2,221ha) plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny komunikacji drogowej – ulicy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 7.00m. do 16.00m, zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zawężenia pasa drogowego w obszarach zabytkowej zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych,
 - d) nakaz zachowania liniowych elementów zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - e) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.
 - 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,

- b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: w 50-100mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-500mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: ks 150-250mm,
 - d. gazowych: DN 80-125,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

§33. Dla terenów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku symbolami **60KD-D** (pow.0,720ha), **63KD-D** (pow.0,1080ha), **100KD-D** (pow.0,1969ha), **105KD-D** (pow.0,9466ha), **125KD-D** (pow.0,5110ha), **147KD-D** (pow.0,5798ha), plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: planowane tereny obsługi komunikacji – ulicy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.00 – 15.00 m,
 - b) dopuszczenie budowy w obrębie linii rozgraniczających ulicy chodników, ścieżek rowerowych oraz miejsc parkingowych
 - c) zakaz umieszczania w obrębie pasa drogowego obiektów reklamowych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej wyposażony w separatory substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie tych wód do gruntu poprzez studnie chłonne wyposażone w systemy zabezpieczające przed przenikaniem do gruntu substancji ropopochodnych.
 - b) w terenie 147KD-D stwierdzono występowanie roślin gatunków chronionych i specyficznych dla muraw kserotermicznych. Działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem oceny wpływu na środowisko.
 - c) teren 105KD-D jest położony w obszarze Natura 2000. . Działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem oceny wpływu na środowisko.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie stref „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (dotyczy terenów: 147KD-D - strefa WIII-7, 100KD-D, 105KD-D - strefa WIII-13, 105KD-D - strefa WIII-18),
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci o następujących parametrach:
 - a. wodociągowych: min. w 50 mm,
 - b. kanalizacji deszczowej: kd 200-1000 mm,
 - c. kanalizacji sanitarnej: min. ks 150 mm,
 - d. gazowych: min. DN 50,
 - e. energetycznych: SN i NN,
 - f. telekomunikacyjnych: analogowych lub światłowodowych o parametrach określonych przez dostawcę usługi.

Rozdział 11

Tereny infrastruktury technicznej

§34. Dla terenów dla terenów elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolami: **82aE** (pow.0,0059ha), **93aE** (pow.0,0050ha), **104bE** (pow.0,0050ha), **135E** (pow.0,0650ha), **157E** (pow.0.0025ha), **159E** (pow.0,0025) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: tereny elektroenergetyki – istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów 135E w obrębie strefy „WII-11” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i dla terenów 82aE w obrębie strefy „WIII-2”:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.

§35. Dla terenów kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **19K**(pow.0,0093ha), **58K** (pow.0,0946ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny kanalizacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie strefy „W III-3” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy technologicznej do 6.00 m liczonych od poziomu terenu do wysokości najwyższego punktu dachu,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich.

§36. Dla terenów telekomunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **140T**(pow.0,0588ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny telekomunikacji- stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ograniczenie wysokości obiektów technologicznych do 20.00m liczonych od poziomu terenu do wysokości najwyższego punktu konstrukcji.

§37. Dla terenów urządzeń wodociągowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **117W**(pow.0,0289ha), **120W**(pow.0,2599ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego: istniejące tereny urządzeń wodociągowych.
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów 117W, 120W położonych w obrębie strefy „WI-2” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (klasztoru i jego otoczenia):
 - a. nakaz zachowania stanowiska wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji WKZ,
 - b. nakaz uzgadniania i opiniowania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi (obowiązuje każdorazowe

- występowania o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności),
- c. nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - d. nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją,

Rozdział 12

Sieci infrastruktury technicznej

§38. Plan miejscowy ustala nakaz modernizacji oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury na terenach w obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego, położonych w obrębie terenów opisanych powyżej:

- 1) jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa oraz eksploatacja należy do zadań własnych miasta;
- 2) jako inwestycje realizowane przez inwestorów oraz zarządców sieci infrastruktury.

§39. 1. Dla istniejących, magistralnych sieci wodociągowych oznaczonych na rysunku liniami ciągłymi i literą „w” plan miejscowy ustala:

- 1) prowadzenie prac modernizacyjnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego za pośrednictwem sieci magistralnych, powiązanych z miejskim systemem wodociagowym, biegnących w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci wodociągowych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej;

3. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych symbolami: 39MN,U, 142MN,U, 144MN,U położonych obrębie strefy ochronnej w otoczeniu cmentarza plan ustala:

- 1) nakaz dostarczania wody dla potrzeb bytowych za pośrednictwem miejskiego systemu wodociagowego;
- 2) zakaz budowy i eksploatacji studni dla potrzeb bytowych.

§40.1. Dla istniejących, magistralnych sieci kanalizacji deszczowej oznaczonych na rysunku liniami ciągłymi i literami „kd” plan miejscowy ustala:

- 1) prowadzenie prac modernizacyjnych;
- 2) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego za pośrednictwem kolektorów, biegnących w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej;

§41.1. Dla istniejących, magistralnych sieci kanalizacji sanitarnej oznaczonych na rysunku liniami ciągłymi i literami „ks” plan miejscowy ustala:

- 1) prowadzenie prac modernizacyjnych;
- 2) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego do miejskiej oczyszczalni ścieków za pośrednictwem kolektorów, biegnących w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej;

§42.1. Dla istniejących sieci energetycznych oznaczonych na rysunku liniami ciągłymi i literą „e” plan miejscowy ustala:

- 1) prowadzenie prac modernizacyjnych;
- 2) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych na terenach 16-E i 17-E za pośrednictwem linii średniego napięcia SN, połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci energetycznej w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego;

§43.1. Plan dopuszcza budowę nowych sieci gazowych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej;

2. Plan dopuszcza lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

§44.1. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych oznaczonych na rysunku liniami ciągłymi i literą „t” plan miejscowy ustala:

- 1) utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie terenów produkcyjnych, składów i magazynów, lokalizowanych na obiektach lub jako maszty wolno stojące o wysokości do 30,00m, pod warunkiem nieograniczania dopuszczonego planem użytkowania terenów sąsiednich, w szczególności w miejscach stałego pobytu ludzi,
- 3) masztów, o których mowa w pkt. 2, nie dotyczą ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci telekomunikacyjnych:

- 1) magistralnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu miejscowego terenach komunikacji drogowej;
- 2) przyłączy na terenach zabudowanych.

§45. Plan ustala następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:

- 1) dopuszczenie wprowadzania systemu wstępnej segregacji odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach w obrębie posesji;
- 3) nakaz usuwania odpadów do punktów składowania odpadów stanowiących elementy miejskiego systemu utylizacji odpadów komunalnych.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§46. Plan ustala następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

- 1) w wysokości 0% - dla terenów rolnych, zieleni i wód powierzchniowych, komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz infrastruktury technicznej, terenów usług publicznych i terenów pozostających we władaniu jednostek samorządu terytorialnego, a także terenów, których przeznaczenie w niniejszej zmianie planu nie zmienia się, a które spełniły warunek ustalony w art. 37 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w wysokości 30% - dla terenów niezainwestowanych, które niniejszy plan przeznacza po raz pierwszy na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ;
- 3) w wysokości 30% - dla pozostałych terenów niezainwestowanych, które niniejszy plan przeznacza po raz pierwszy na cele usługi niepublicznych i produkcji, obsługa gospodarki rolnej etc.

§47. 1. Dla gruntów rolnych o łącznej powierzchni 24,45 ha, objętych zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskano odpowiednie zgody w procesie sporządzenia i uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 21 listopada 2005 r. uchwałą Rady Miejskiej w Cedyni Nr XXX/281/05 zmienianego niniejszą uchwałą. Są to decyzje:

- 1) Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 10-03-2005 znak SR-R-6-7711-8/2005, w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze na terenie miasta Cedynia 18,05ha gruntów rolnych klasy IV, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego;
- 2) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 03-03-2005 r. znak GZ.tr.057-602-103/05, w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze 6,40ha gruntów rolnych klas III.

2. Niniejszą uchwałą wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych kl.V o pow. 0,0143 ha położonych w obszarze zmiany planu /wydzielenie wewnętrzne UK2, KP w terenie funkcjonalnym 146Z .

§48. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia uchwalony w dniu 21 listopada 2005 r. uchwałą Rady Miejskiej w Cedyni Nr XXX/281/05.

§49. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Cedyni.

§50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Cedyni.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni

UZASADNIENIE

Niniejsza Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia podjęta została dla uregulowania wskaźników i parametrów zabudowy oraz zasad zagospodarowania wybranych terenów funkcjonalnych dla umożliwienia realizacji przedsięwzięć komunalnych w sferze sportu (hala sportowo-widowiskowa), kultury (kapliczka) czy turystyki (wioska średniowieczna), handlu (targowisko miejskie), oświaty (umożliwienie rozbudowy szkoły podstawowej) oraz w sferze komunikacji (tereny parkingów i garaży). W pozostałych przypadkach zmiany planu wychodzą naprzeciw wnioskowi obywateli i podmiotów gospodarczych i zmierzają w kierunku poprawy warunków inwestowania w wybranych terenach funkcjonalnych lub na ich częściach, poprzez zwiększenie wskaźnika zabudowy, korekty linii zabudowy, czy dopuszczenia bardziej elastycznych form architektonicznych (kształt dachu).

Jednocześnie w trakcie procedury planistycznej wyszła na jaw niezgodność części zapisów dotychczasowego planu z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa (szczególnie prawa ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną prawną (obszary Natura 2000) i obszarów występowania chronionych gatunków flory i/lub fauny (planowane obszary użytków ekologicznych), których położenie i powierzchnie zostały w trakcie procedury planistycznej skorygowane i doprecyzowane. Tym nie mniej uchwalenie projektu planu nie jest równoznaczne z powołaniem nowych form ochrony przyrody (użytków ekologicznych) wdraża jednak poprzedzające inwestycję procedury, wymagane obligatoryjnie przez obowiązujące przepisy prawa.

Zmiana planu reguluje także zespół zachowań przestrzennych w odniesieniu do estetyki przestrzeni miasta, wprowadzając нефункционujące dotychczas rozwiązania w zakresie umieszczania w przestrzeni miasta reklam, a także reguluje możliwość realizacji schodów wejściowych i ramp dla niepełnosprawnych, daszków i ganków wejściowych poza ustalonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Burmistrz Cedyni