DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 maja 2019 r.

Poz. 3104

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-05-09 13:30:27

UCHWAŁA NR IX/56/2019
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506), w związku z uchwałą nr XL/263/2017 Rady Miasta Lubań z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętym uchwałą nr XIV/114/1999 Rady Miasta w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r. zmienionym uchwałą nr VI/38/2019 Rady Miasta Lubań z dnia 26 lutego 2019 r., Rada Miasta Lubań uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu.

2. Granice terenu objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu;

2) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

3) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej / przeznaczenia podstawowego;

5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniami i warunkami zawartymi w rozdziale 2, zabudowę służącą działalności z zakresu:

   a) usług publicznych (w tym administracji publicznej, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, łączności, bezpieczeństwa publicznego);

   b) działalności biurowej (w tym banki, kancelarie prawnicze, biura rachunkowe),

   c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,

   d) gastronomii i rozrywki,

   e) usług turystyki i hotelarstwa oraz zbiorowego zamieszkiwania,

   f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

   g) usług informatycznych i łączności,

   h) wystawiennictwa, poligrafii i działalności reklamowej,

   i) projektowania i innych form pracy twórczej,

   j) kultury i muzealnictwa,

   k) oświaty i wychowania,

   l) ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitala,

   m) opieki społecznej z wyłączeniem domów opieki społecznej

   n) działalności kościołów,

   o) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,

   p) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,

   q) obsługi komunikacji samochodowej, obejmujące wyłącznie jednostanowiskowe urządzenia związane z obsługą i naprawą samochodów (myjnie samochodowe, wymianę opon, stacje kontroli pojazdów), z wyłączeniem blacharstwa i lakiernictwa,

   r) handlu hurtowego;

6) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę obejmującą:

   a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

   b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

7) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

   a) dojścia, ciągi piesze i place piesze,

   b) dojazdy / przejazdy,

   c) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

   d) ciągi pieszo-jezdne;

8) droga pieszo-jezdna – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną do prowadzenia ruchu pieszego oraz do prowadzenia ruchu drogowego pojazdów samochodowych;

9) przejeździe – należy przez to rozumieć jezdnię przewidzianą do prowadzenia ruchu drogowego pojazdów samochodowych zlokalizowaną w obrębie ciągów komunikacyjnych niebędących drogami w zrozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych lub w obrębie innych terenów określonych w planie; przejazdy mogą pełnić funkcje dojazdów, dróg pożarowych lub placów manewrowych;

10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, instalacje i budowle, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku;

12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnętrznej ściany budynku);

13) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

14) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;

15) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji lub krawędzi attyki;

16) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

17) pasażu – należy przez to rozumieć przejście piesze w obrębie dziedzińca, wnętrza blokowego, podwórza, a także przejście wewnątrz budynku (w obrębie głównego ciągu komunikacyjnego), które zapewnia wejście do lokali usługowych; pasaż może być miejscem realizacji usług, w szczególności gastronomii i handlu;

18) istniejącej zabudowie / budynku istniejącym – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

19) nowej zabudowie / nowym budynku (projektowanym) – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, które mogą zostać zrealizowane (wybudowane) w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;

5) podstawowy układ dachu – kalenicowy, szczytowy;

6) akcent architektoniczny;

7) przejście bramowe z dopuszczeniem przejazdu;

8) wymagana liczba osi okiennych;

9) podział na odrębne elewacje;

10) relikty murów obronnych lub fundamentów obiektów zabytkowych wymagające ujawnienia na powierzchni terenu (w posadzce placu, ciągu komunikacyjnego lub na terenie zieleni);

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej / granica obszaru rewitalizacji / granica strefy ochrony archeologicznej;

12) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

13) obowiązujący szpaler drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią przykład rozwiązań planistycznych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń oraz urządzenia rekreacyjne.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U1 – U9 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, dla których określa się następujące szczegółowe przeznaczenie:

   a) teren U1: zespół kościelny (kościół pw. Św. Trójcy),

   b) teren U2: usługi publiczne – zakres usług jak w § 2 pkt 5 lit. a (użytkowanie istniejące: MOPS),

   c) teren U3: usługi publiczne – zakres usług jak w § 2 pkt 5 lit. a (użytkowanie istniejące: Urząd Skarbowy),

   d) teren U4: usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a – o (użytkowanie istniejące: Pow. Urząd Pracy),

   e) teren U5 (Dom Solny): usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a, b, c, d, e, f, i, j, k;

   f) teren U6 (Wieża Bracka): usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a, b, c, d, e, i, j i k;

   g) teren U7 (Wieża Trynitarska): usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a, e i j;

   h) teren U8: usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a – r,

   i) teren U9: usługi w zakresie jak w § 2 pkt 5 lit. a – p;

2) przeznaczenie uzupełniające (dopuszczone): zabudowa mieszkaniowa, infrastruktura techniczna, parkingi (stanowiska postojowe pojazdów), zieleń urządzona, infrastruktura drogowa;

3) dodatkowe przeznaczenie uzupełniające na terenach oznaczonych symbolami U3, U4, U5 i U9: zabytkowe mury obronne i pozostałości po murach obronnych (relikty).

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem M,U1 – M,U34 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające (dopuszczone) na terenach M,U1 – M,U34: infrastruktura techniczna, parkingi (stanowiska postojowe pojazdów), infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;

3) dodatkowe przeznaczenie uzupełniające na terenach:

   a) M,U4, M,U14, M,U15, M,U16, M,U18: zabytkowe mury obronne i pozostałości po murach obronnych (relikty),

b) M,U7, M,U13, M,U15, M,U19: droga piesza publiczna z dopuszczeniem przejazdu.

2. Dopuszcza się lokalizację usług w następującym zakresie:

1) tereny M,U1 – M,U13: usług w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a – p;

2) tereny M,U14 – M,U16: usług w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a – r;

3) tereny M,U18 – M,U34: usług w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a – p.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP1 – ZP3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – planty;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zabytkowe mury obronne, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8.

2. Na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP4 – ZP6 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – parki i skwery;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8;

3) dodatkowe przeznaczenie uzupełniające na terenach oznaczonych symbolami ZP5, ZP6: parkingi (stanowiska postojowe pojazdów).

2. Na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem szaletu na terenie ZP4 (Park Miejski).

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZP7 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – ogrody kościoła pw. Św. Trójcy;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle ogrodowe, budowle i urządzenia sportu i rekreacji, tymczasowe obiekty budowlane.

2. Na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E1 – E5 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KS1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – garaże;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa w zakresie określonym w § 2 pkt 7 lit. b i c.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KS2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa w zakresie określonym w § 2 pkt 7 lit. a i c.

2. Na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDPP1 – KDPP3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren placu publicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające: elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8, infrastruktura techniczna, parkingi (stanowiska postojowe pojazdów), infrastruktura drogowa w zakresie określonym w § 2 pkt 7 lit. b i c.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDPP,KS1 – KDPP,KS8 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny placów publicznych, tereny parkingów (stanowisk postojowych pojazdów);

2) przeznaczenie uzupełniające: elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa w zakresie określonym w § 2 pkt 7 lit. c.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDPJ1 – KDPJ13 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych dróg pieszo-jezdnych (dróg pieszych z dopuszczeniem ruchu pojazdów – przejazdów);

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, parkingi (stanowiska postojowe pojazdów), elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8, infrastruktura drogowa w zakresie określonym w § 2 pkt 7 lit. c.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDP1 – KDP11 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych dróg pieszych;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa w zakresie określonym w §2 pkt 7 lit. b i c, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD1 – KDD5 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej D1/2;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8, parkingi (stanowiska postojowe pojazdów).

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami KDZ1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga klasy zbiorczej Z1/2;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDG1 się następujące przeznaczenie

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga klasy głównej G1/2;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDGP1 się następujące przeznaczenie

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (obszar skrzyżowania drogi krajowej nr 30 z DW357);

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 8.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania

terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

§ 21. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwościami hałasu, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami M,U1 – M,U34 oraz U1 – U8 podlegają ochronie, jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) teren oznaczony symbolem U9 podlega ochronie, jak teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) teren oznaczony symbolem ZP7 podlega ochronie, jak teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

2. Pozostałe tereny objęte planem, nie wymienione w ust. 1, nie podlegają ochronie przed hałasem.

§ 22. 1. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej oraz funkcjonowania obiektów i instalacji infrastruktury technicznej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą oraz użytkownik obiektów i instalacji infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny.

2. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

3. Z terenów parkingów oraz infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi i chemicznymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

4. Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. W obszarze planu miejscowego występują, ustanowione w trybie przepisów odrębnych, pomniki przyrody ożywionej (drzewa).

2. Lokalizację i przeznaczenie terenu, na którym zlokalizowane są pomniki przyrody określa tabela:

Nr pomnika przyrody wg karty ewidencji pomników przyrody	Gatunek	Lokalizacja	Przeznaczenie terenu
PP 818 / „Mojry”	Surmia jajolistna	Pl. Lompy	ZP5 – teren zieleni urządzonej
PP 833 / „Bastion”	Dąb szypułkowy	ul. Podwale	ZP1 – teren zieleni urządzonej
PP 846 / „Żeglarz”	Klon jawor	ul. Podwale	ZP2 – teren zieleni urządzonej
PP 850 / „Strażnik”	Klon jawor	ul. Antera	KDD4 – droga dojazdowa
PP 859 / „Bartek”	Klon pospolity	ul. Tkacka	U8 – teren zabudowy usługowej

3. Lokalizację pomników przyrody, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu.

4. Zasady zagospodarowania terenów, na których oznaczono pomniki przyrody określają ustalenia planu miejscowego.

5. Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe, a także udokumentowane złoża kopalin.

6. Obszar planu miejscowego obejmuje obszary krajobrazu kulturowego związanego z zabytkowym układem przestrzennym Starego Miasta, wpisanym do rejestru zabytków i objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

7. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 4, 5, 6, 4, 5 7, 10 i 12 ustaleń planu.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zieleni zabytkowej, zlokalizowanej na terenach ZP1 – ZP7:

1) prace konserwatorskie i restauratorskie prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nieistniejące elementy zagospodarowania przestrzennego odtworzyć w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne;

3) należy zachować i konserwować historyczne układy zieleni parkowej oraz plant i ich krajobrazową, swobodnie kształtowaną kompozycję;

4) zachować historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego, w tym mury oporowe;

5) wykluczyć nasadzenia niezgodne z kompozycją założenia;

6) pomniki przyrody oznaczono na rysunku planu;

7) stosować nawierzchnie zgodnie z ustaleniami § 36.

2. Na terenach oznaczonych symbolami KDPP1 – KDPP3, KDPP,KS1 – KDPP,KS6, KDP1 – KDP11, KDPJ1 – KDPJ13 oraz KDD1 – KDD5, KDZ1 i KDG1, zieleń kształtować zgodnie z zasadami:

1) zachować istniejące drzewa;

2) nowe układy zieleni ukształtować wg zasad kompozycji urbanistycznej, w nawiązaniu do historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów i ich kształtu określonego liniami rozgraniczającymi,

3) obowiązujący układ drzew szpalerowych oznaczono na rysunku planu;

4) dopuszcza się dodatkową zieleń szpalerową na obrzeżach terenów;

5) dopuszcza się zieleń z wolnostojących / przenośnych gazonach, kwietnikach i donicach;

6) stosować drzewa i krzewy o wysokości nieprzekraczającej 5 m;

7) pomniki przyrody oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleń na terenach pozostałych, nie wymienionych w ust. 1 i 2:

1) dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;

2) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

3) dopuszcza się zieleń szpalerową na obrzeżach terenów oraz wzdłuż wyodrębniających się funkcjonalnie i przestrzennie elementów zagospodarowania terenu.

4. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 7.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 25. 1. W granicach obszaru planu znajdują zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wykaz zabytków zawiera tabela:

Lp.	Obiekt	Adres	Nr rejestru zabytków
1.	Miasto Ośrodek Historyczny	obszar Starego Miasta	607/295 z 04.04.1953 r.
2.	Wieża Bracka (Baszta Bracka)	ul. Bracka	603/94 z 03.12.1949 r.
3.	Zespół dawnej loży masońskiej	ul. Grunwaldzka 9 - 11	616/924/J oraz 617/924/J z 18.07.1988 r.
4.	Ruina wieży kościoła Trójcy Świętej – Wieża Trynitarska	pl. Lompy	608/97 z 03.12.1949 r.
5.	Dawne Gimnazjum	pl. Lompy 1	619/965/J z 17.07.1989 r.
6.	Fragmenty miejskich murów obronnych	ul. Podwale	605/96 z 03.12.1949 r.
7.	Ratusz	Rynek	606/81 z 29.03.1949 r.

8.	Wieża starego ratusza tzw. "Kramarska"	Rynek - Sukiennice	611/1240 z 01.03.1965 r.
9.	Kamienica	ul. Wąska 6	624/1087/J z 07.10.1991 r.
10.	Kamienica	ul. Spółdzielcza 17	620/1096/J z 27.01.1992 r.
11.	Dom "Pod Okrętem"	ul. Stara 1	604/95 z 03.12.1949 r.
12.	Spichlerz miejski tzw. "Dom Solny"	pl. Strażacki	156/A/03 z 10.06.2003 r.
13.	Kościół parafialny pw. Trójcy Świętej wraz z działką i ogrodzeniem	ul. Szymanowskiego 1	45/A/01 z 01.02.2001 r.

3. Zabytki, o których mowa w ust. 2 oznaczono na rysunku planu.

4. Granica obszaru Starego Miasta jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej ustalonej w planie miejscowym.

5. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 26. 1. Ochroną obejmuje się:

1) obszar Starego Miasta w granicach ustalonej w planie miejscowym strefie ochrony konserwatorskiej,

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) zabytki archeologiczne na obszarze Starego Miasta w granicach ustalonej w planie strefy ochrony archeologicznej.

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

3. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zawiera tabela:

Lp.	Obiekt	Adres	Konstrukcja
1.	Dom mieszkalny	ul. Boczna 10	mur., XVIII/XIX w.
2.	Kamienica	ul. Bracka 12	mur., XVIII w., przeb. XIX w.
3.	Kamienica	ul. Bracka 14	mur., 3 ćw. XIX w.
4.	Kamienica	ul. Bracka 15	mur., XVIII w., przeb. XIX w.
5.	Kamienica	ul. Rynek 4	mur., XVIII w.
6.	Kamienica	ul. Rynek 5	mur., XVI/XVII w., przeb. XIX w.
7.	Kamienica	ul. Rynek 11	mur., XVI/XVII w., przeb. XIX w.
8.	Kamienica	ul. Rynek 12	mur., 2 poł. XVI w., przeb. XIX i XX w.
9.	Kamienica	ul. Rynek 13	mur., 2 poł. XIX w.
10.	Kamienica	ul. Spółdzielcza 12	mur., 2 poł. XIX w.
11.	Kamienica	ul. Spółdzielcza 13	mur., 2 poł. XVIII w., przeb. XIX i XX w.
12.	Kamienica	ul. Spółdzielcza 15	mur., 2 poł. XVIII – pocz. XIX w.
13.	Kamienica	ul. Spółdzielcza 16	mur., 2 poł. XVIII – pocz. XIX w.
14.	Kamienica	ul. Graniczna 4	mur., kon. XIX w.
15.	Kamienica	ul. Graniczna 5	mur., kon. XIX w.
16.	Kamienica	ul. Grunwaldzka 8	mur., 2 poł. XIX w.
17.	Dom mieszkalny	ul. Grunwaldzka 12	mur., pocz. XIX w.
18.	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 4	mur., kon. XVIII, XIX/XX w.
19.	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 5	mur., 1788 r.
20.	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 6	mur., kon. XVIII/XIX w.
21.	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 7	mur., kon. XVIII, XIX/XX w.
22.	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 8	kon. XVIII w, XIX/XX w.
24.	Kamienica	ul. Tkacka 7	mur., 2 poł. XVIII w., przeb. XIX, XX w.
25.	Kamienica	ul. Tkacka 8	mur., 1 poł. XVIII w., przeb. XIX, XX w.
26.	Kamienica	ul. Tkacka 9	mur., XVIII w.
27.	Kamienica	ul. Tkacka 10	mur., 1 poł. XVIII w., przeb. XIX w., XX w.
28.	Kamienica	ul. Tkacka 28a	mur., pocz. XIX w.
29.	Dom mieszkalny	ul. Lwówecka 3,	mur., pocz. XX w.

30.	Dom mieszkalny	ul. Lwówecka 3a	mur., pocz. XX w.
31.	Willa	ul. Lwówecka 1	mur., 1906 r.
32.	Kamienica	pl. 3-go Maja 8	mur., 1909 r.
33.	Kamienica	ul. Mikołaja 1	mur., poł. XIX w.
34.	Kamienica	ul. Mikołaja 1a	mur., 2 poł. XIX w.
35.	Kamienica	ul. Mikołaja 2	mur., poł. XIX w.
36.	Kamienica	ul. Mikołaja 23	mur., XVIII w., przeb. XIX w.
37.	Kamienica	ul. Mikołaja 24, 24a	mur., XVII-XVIII w., przeb. XIX w.
38.	Kamienica	pl. Okrzei 6	mur., ok. 1920 r.
39.	Dom mieszkalny	ul. Piramowicza 4	mur., 2 poł. XIX w.
40.	Kamienica	ul. Ratuszowa 2	mur., XVIII/XX w.
41.	Kamienica	ul. Ratuszowa 4	mur., XVII-XVIII w., przeb. XIX w.
42.	Kamienica	ul. Ratuszowa 6	mur., kon. XX w.
43.	Kamienica	ul. Grunwaldzka 7	mur., XIX/XX w.
44.	Studnia	ul. Rynek 24 (sukiennice)	mur. kamienna, średniowiecze

4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) bryła i ukształtowanie dachu;

2) geometria dachu i materiał pokrycia dachu;

3) rodzaj układu dachu: kalenicowy lub szczytowy;

4) elementy kompozycji bryły: ryzality, podcienia, cokoły;

5) zabytkowe piwnice i ich relikty;

6) kompozycja elewacji: w tym układ i ilość osi okiennych, poziome podziały elewacji oraz elementy detalu i wykończenia ścian ten podział tworzące: gzymsy, rodzaj wykończenia cokołu;

7) stolarka okien i drzwi – materiał, konstrukcja i podziały;

8) detal architektoniczny.

§ 27. 1. Dla obszaru Starego Miasta ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

2. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:

1) historyczny układ przestrzenny (urbanistyczny), oparty na układzie miasta średniowiecznego, obejmujący:

a) układ ciągów komunikacyjnych – dróg i przejść, określonych osiami historycznych historycznego układu drogowego (osie ulic: Bracka, Spółdzielcza, Grunwaldzka, Szkolna, Husytów, Wrocławska, Pl. Strażacki, Graniczna, ks. Antera, Ratuszowa, Tkacka, Mikołaja, Zaułek, Piramowicza),

b) bloki zabudowy ustalone historycznymi liniami zabudowy, z zabudową usytuowaną obrzeżnie / pierzejowo wzdłuż dróg,

c) centralny plac układu przestrzennego – Rynek,

d) place stanowiące pozostałości wnętrz miasta średniowiecznego – w części zachowane (Plac Lompy, Plac Strażacki, Plac Wąska – Spółdzielcza),

e) place – relikty (o zatartych wartościach kompozycyjnych), o charakterze mentalnym (symbolicznym),

f) planty z murami obronnymi,

g) Park Miejski (część niewykształconego układu plant od ulicy Brackiej do ulicy Tkackiej),

h) Zespól ogrodowy w rejonie ul. ks. Antera (założenie kościoła par. pw. Trójcy Świętej),

i) historyczne nawierzchnie w formie zachowanego bruku kamiennego,

j) mury obronne i ich relikty (niewpisane do rejestru zabytków), w tym mury obronne (kamienne) towarzyszące zabudowie i wbudowane w budynki,

k) relikty (fundamenty i ściany) nieistniejących budynków historycznych,

l) inne charakterystyczne elementy historycznego zagospodarowania terenów, takie jak: mury graniczne i oporowe, studnia przy sukiennicach, historyczne przejście podziemne (poklasztorne), obiekty małej architektury o cechach zabytkowych, zrekonstruowany słup pocztowy;

2) budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, w tym stanowiące dominanty architektoniczne: Kościół parafialny pw. Trójcy Świętej, Wieża Trynitarska, Baszta Bracka, Wieża starego ratusza tzw. „Kramarska", Ratusz (z wieżą ratuszową);

3) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

4. Na rysunku planu miejscowego oznaczono następujące elementy zagospodarowania terenów: mury obronne i ich relikty, relikty (fundamenty) nieistniejących budynków historycznych, mury graniczne i oporowe, studnię, historyczne przejście podziemne.

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania, w tym ograniczenia, zakazy i nakazy:

1) nakaz ochrony konserwatorskiej elementów zagospodarowania przestrzennego układu przestrzennego, o których mowa w ust. 3;

2) nakaz rekonstrukcji historycznego układu przestrzennego (szczególnie w obszarach zdegradowanych – pozbawionych zabudowy zabytkowej lub zabudowy kształtującej historyczny układ urbanistyczny, zgodnie z wartościami średniowiecznego układu przestrzennego zdefiniowanymi w ust. 3), poprzez:

a) prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich w obszarze Starego Miasta na rzecz przywrócenia wartości zabytkowych elementów zagospodarowania przestrzennego;

b) zachowanie osi kompozycyjnych układu przestrzennego w ciągach ulic: Brackiej, Spółdzielczej, Grunwaldzkiej, Szkolnej, Husytów, Wrocławskiej, Ratuszowej, Pl. Strażackiego, Granicznej, ks. Antera, Tkackiej, Mikołaja, Zaułek, Piramowicza,

c) odtworzenie historycznego układu przestrzennego na terenach M,U2 i M,U34 – w formie nowych zespołów budowlanych usytuowanych u zbiegu ul. Spółdzielczej i Rynku (łącznie z placem oznaczonym symbolem KDPP1) oraz w rejonie ulic Tkackiej i Mikołaja,

d) wprowadzenie zabudowy uzupełniającej w obrębie historycznie ukształtowanych bloków zabudowy lub dokonanie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków zdegradowanych (pozbawionych wartości architektonicznych właściwych dla układu Starego Miasta) – na terenach: M,U3, M,U6, M,U9, M,U10, M,U12, M,U13, M,U14, M,U15, M,U18,

e) wprowadzenie nowych układów zabudowy w miejscu nieistniejącej zabudowy historycznej lub historycznie niezabudowanym: na terenach U9 (na terenach d. klasztoru) oraz na terenie M,U33 (w rejonie ulicy Piramowicza) – z uwzględnieniem zasad kompozycji urbanistycznej Starego Miasta oraz wniosków z przeprowadzonych badań architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wprowadzenie zabudowy plombowej i uzupełniającej wolnostojącej w rejonie zabudowy modernistycznej (zrealizowanej po 1945 r.) na terenach: M,U19, M,U23, M,U25, M,U28, M,U31, M,U32,

g) konserwację zieleni zabytkowej na terenach: ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5,

h) uwidocznienie w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami U4, U6, U9 M,U20, ZP1 – ZP5, KDPP2, KDPP3, KDPP,KS3, KDPP,KS4, KDPJ2, KDPJ3, KDPJ7, KDD3, KDG1, w tym w posadzce ciągów komunikacyjnych i placów oraz na powierzchni terenów zieleni, reliktów zabudowy średniowiecznej: murów obronnych, fundamentów nieistniejącej zabudowy,

i) odtworzenie historycznej siatki ulic i nieistniejących przestrzeni publicznych;

3) nakaz realizacji nowych budynków i budynków podlegających przebudowie, rozbudowie i nadbudowie poprzez zharmonizowanie ich z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji (usytuowania), rozplanowania, skali (gabarytów), formy architektonicznej – ukształtowania bryły, pionowych i poziomych podziałów architektonicznych, ilości osi okiennych, poziomu posadowienia parteru, użytych elementów architektonicznego ukształtowania i detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyki – z zastrzeżeniami i dodatkowymi zasadami oraz warunkami określonymi w rozdziale 5;

4) nakaz zachowania i wykorzystania piwnic (podziemi) nieistniejącej zabudowy historycznej w zakresie określonym we wnioskach z przeprowadzonych badań archeologicznych, architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) nakaz ochrony i ujawnienia w zagospodarowaniu terenów, w tym w architekturze budynków (w odbudowie budynków) lub w powierzchni posadzek i trawników poszczególnych terenów, reliktów historycznych murów obronnych oraz reliktów ścian i fundamentów nieistniejących budynków historycznych;

6) dopuszczenie zabudowy i elementów zagospodarowania przestrzennego terenów, które zapewnią rozwinięcie wartości kompozycji urbanistycznej Starego Miasta, poprzez:

   a) możliwość realizacji pasaży (okrytych lub wbudowanych) w obrębie wnętrz zabudowy blokowej (w podwórzach i dziedzińcach) oraz w obrębie wnętrz zespołu budowlanego (zespołu budynków) lub w budynku,

   b) możliwość wykształcenia dodatkowych powiązań komunikacyjnych między poszczególnymi terenami – poprzez przejścia, pasaże, przejścia bramowe, podcienia i inne elementy infrastruktury drogowej, lokalizowane poza budynkami i w obrębie budynków,

   c) możliwość rekonstrukcji historycznej zabudowy na terenie U9 (przy ul. Szymanowskiego) i jej uzupełnienie – zgodnie z wymaganiami funkcjonalnymi i technicznymi – na podstawie wniosków z przeprowadzonych badań architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczących kształtu architektonicznego i usytuowania nieistniejącej zabudowy d. klasztoru,

   d) możliwość rekonstrukcji układu urbanistycznego w rejonie ulic Wrocławskiej, Starej, Ratuszowej, Spółdzielczej, poprzez wymianę budynków modernistycznych na ukształtowane wg zasad określonych w ust. 4 pkt 1, 2 i 3,

   e) odtworzenie historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego na terenach M,U14 i M,U15, dotyczących w szczególności: murów, w tym obronnych, ciągów zieleni w nawiązaniu do pierwotnego układu planowanych plant, budowli, ciągów pieszych i placów,

   f) możliwość dostosowania linii zabudowy nowego budynku (uzupełniającego historycznie ukształtowany układ zabudowy i zlokalizowanego w miejscu budynku nieistniejącego) do rzeczywistego usytuowania zachowanych historycznych ścian piwnic i reliktów piwnic budynku nieistniejącego, określonych na podstawie przeprowadzonych badań archeologicznych, architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz realizacji:

   a) obiektów budowlanych niedostosowanych w zakresie funkcji i konstrukcji do wymogów ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego

   b) obiektów powodujących uciążliwości poza granicami działek i budynków w których prowadzona jest działalność usługowa i gospodarcza,

   c) obiektów dysharmonijnych architektonicznie w zakresie skali, gabarytów, rozwiązań architektonicznych i zastosowanych materiałów budowlanych – nie wpisujących się w zabytkowy krajobraz obszaru,

   d) obiektów infrastruktury, małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych naruszających walory architektoniczne obiektów zabytkowych.

6. Uzupełniające zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, określone zostały w rozdziałach 5 i 7.

7. Wszelkie prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem badań architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej.

2. Strefa ochrony archeologicznej jest równoznaczna ze strefą ochrony konserwatorskiej.

3. W obrębie strefy ochrony archeologicznej istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 30. 1. Ochronie podlega historyczny układ przestrzenny (urbanistyczny) Starego Miasta oraz związany z nim historyczny krajobraz kulturowy (krajobraz kulturowy Starego Miasta), na zasadach określonych w rozdziale 4.

2. Usytuowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz parametry określone w rozdziale 7.

3. Dopuszcza się przekroczenie określonych na rysunku planu miejscowego linii zabudowy elementami architektonicznego ukształtowania budynku i detalu, w następującym zakresie:

1) gzymsami, okapami i innymi elementami zlokalizowanymi powyżej parteru, charakterystycznymi dla architektonicznej tradycji obszaru – do 1,3 m;

2) pilastrami, ryzalitami, opaskami drzwi i okien, przedsionkami oraz portalami – do 0,4 m;

3) zadaszeniami na wejściami lub elementami akcentującymi wejścia – do 1,5 m.

4. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej oraz budowli sportu i rekreacji.

5. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.

6. Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 50 kW, na warunkach określonych w § 31 i w §33.

7. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy określa rozdział 7.

§ 31. 1. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej, z wyjątkiem zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami E:

1) urządzenia łącznie z ich częścią budowlaną, usytuowane na terenach w przestrzeni publicznej: 1,5 m;

2) urządzenia łącznie z ich częścią budowlaną, usytuowane na terenach poza przestrzenią publiczną: 3,2 m;

3) latarnie: 7 m;

2. Wyklucza się lokalizację masztów i słupów.

§ 32. 1. Wyznacza się granicę obszaru rewitalizacji zabytkowego założenia Starego Miasta, jako obszaru rehabilitacji.

2. Granica obszaru rewitalizacji jest tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego.

3. Obszar objęty planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

§ 33. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i lokalizacji nowej zabudowy:

1) usytuowaniem nowej zabudowy zapewnić rekonstrukcję kompozycji urbanistycznej Starego Miasta w miejscach niezabudowanych, w tym odtworzenie historycznej siatki ulic (osi kompozycji urbanistycznej) i przestrzeni publicznych – na zasadach określonych w rozdziale 4;

2) tereny z istniejącą zabudowę modernistyczną (zrealizowaną w latach 1960 – 1980) uwzględnić jako tereny radykalnej w przyszłości przekształceń na rzecz pełnej rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, nawiązującego do cech miasta średniowiecznego i jego wartości urbanistycznych i architektonicznych;

3) w usytuowaniu zabudowy uwzględnić historyczną parcelację; nieistniejące historyczne podziały określić w oparciu o badania archeologiczne i architektoniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zapewnić ochronę i funkcjonowanie oraz rozbudowę obszarów przestrzeni publicznych, określonych szczegółowo w rozdziale 8;

5) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 10;

6) wymóg realizacji zabudowy zwartej (budynków stykających się ze sobą / usytuowanych przy granicy działki budowlanej – w granicach określonych liniami zabudowy) obejmuje następujące tereny: M,U2, M,U3, M,U6, MU9, M,U10, M,U12, M,U13, M,U14, M,U15, MU18, M,U19, M,U23, M,U25, M,U28, M,U31, M,U33 oraz M,U34;

7) dla terenów oznaczonych symbolami M,U2, M,U3, M,U13, M,U18, M,U19, M,U33 i M,U34 podział na odrębne elewacje określono na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się możliwość dostosowania podziałów na elewacje do rzeczywistego usytuowania zachowanych historycznych ścian piwnic i reliktów piwnic budynków nieistniejących, określonych na podstawie przeprowadzonych badań archeologicznych, architektonicznych i konserwatorskich, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w miejscu zabudowy odtwarzającej nieistniejący historyczny układ zabudowy;

8) zabudowę realizować obrzeżnie wzdłuż ulic i przestrzeni publicznych – w tym jako uzupełnienie przestrzenne zamkniętych lub półotwartych bloków zabudowy; dla zabudowy zwartej dopuszcza się możliwość wprowadzenia przejazdów bramowych i pasaży; wymagane przejazdy bramowe określono na rysunku planu miejscowego;

9) w istniejących zespołach i budynkach zabudowy zwartej i wolnostojącej, dopuszcza się dodatkowo możliwość rozbudowy poszczególnych budynków od strony wewnętrznych dziedzińców i wnętrz blokowych, o ile rozbudowa ta wynika z konieczności: poprawy i odbudowy walorów architektonicznych / zabytkowych, dostosowania funkcji budynku do aktualnych potrzeb użytkowych, dostosowania budynków do wymogów prawa budowlanego, w tym przepisów pożarowych;

10) nie ustala się wymogu usytuowania budynku równolegle do określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy na terenie U9 i M,U33 (dla elewacji wschodniej).

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) zapewnić zharmonizowanie (integrację) sąsiadujących ze sobą nowych budynków, a także budynków przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych, z budynkami istniejącymi, w zakresie ich architektonicznego ukształtowania odnoszącego się w szczególności do: kompozycji elewacji i podziałów architektonicznych, gabarytów budynków i wysokości głównych elementów kompozycji ich brył, form zadaszenia i rodzaju materiałów budowlanych, kolorystyki;

2) lokalizację akcentów architektonicznych, wymagany układ kalenicy oraz ilość wymaganych na elewacji osi okiennych, określa rysunek planu miejscowego;

3) we wskazanych na rysunku planu miejscowego miejscach lokalizacji akcentów architektonicznych (zamykających osie wglądów widokowych lub szczególnie znaczących dla kompozycji przestrzeni publicznej – ulic, placów, część budynku) ukształtować w sposób wyróżniający go pod względem formy architektonicznej, z wykorzystaniem elementów architektonicznego ukształtowania, charakterystycznych dla tradycji architektonicznej Starego Miasta lub elementów architektury współczesnej, w tym z wykorzystaniem przeszklonych ścian;

4) przewidzieć pionowe i poziome podziały elewacji, wynikające z ukształtowania zabudowy o wartościach architektonicznych i zabytkowych Starego Miasta, z zastrzeżeniem ust. 3;

5) w podziałach poziomych wyróżnić charakterystyczne dla historycznej tradycji architektonicznej (ukształtowanej zgodnie z kanonem klasycznej kompozycji architektonicznej), następujące elementy architektonicznego ukształtowania elewacji (co najmniej trzy):

   a) część cokołową (w zależności od stopnia nawiązania do zabudowy zabytkowej),

   b) parter, obejmujący pierwszą kondygnację,

   c) przestrzeń między parterem a zwieńczeniem budynku – gzymsem lub okapem,

   d) zwieńczenie budynków, w tym z udziałem gzymsu wieńczącego lub dachu (dachu szczytowego lub kalenicowego);

6) podziały, o których mowa w pkt 5, należy uwidocznić poprzez zastosowanie:

   a) zróżnicowanych wysokości kondygnacji parteru i pozostałych kondygnacji uwidocznionych w elewacji ściany budynku, z zachowaniem proporcji określonych w pkt 8,

   b) różnego w proporcjach wypełnienia ściany otworami okiennymi oraz różnych wielkości i różnych podziałów okien na poszczególnych kondygnacjach budynku; w szczególności poprzez zastosowanie witryn w części parterowej budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego,

   c) detalu architektonicznego, w tym gzymsów, nadproży i opasek – zgodnie z ustaleniami planu i wymogami konserwatorskimi;

7) niezależnie od rozwiązań wymienionych w pkt 6 dopuszcza się zastosowanie w elewacji zróżnicowanych rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych ściany elewacji, wyróżniając część cokołową, część parterową i przestrzeń między parterem a zwieńczeniem budynku;

8) w ukształtowaniu poziomych podziałów elewacji zastosować następujące proporcje wysokości kondygnacji części parterowej budynku w stosunku do wysokości ściany elewacji liczonej od poziomu parteru (poziomu 0,0) do gzymsu zwieńczającego lub okapu:

   a) w elewacji obejmującej dwie kondygnacje: 0.51 – 0,65;

   b) w elewacji obejmującej trzy kondygnacje: 0,33 – 0,45;

   c) w elewacji obejmujące cztery kondygnacje: 0,26 – 0,35;

9) stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, dopuszcza się dachy mansardowa o kącie nachylenia połaci dachów od 25° do 70°;

10) dla budynków gospodarczych i technicznych dopuszcza się dach pulpitowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

11) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa matowa koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); na terenach oznaczonych symbolami M,U23 i M,U28 dopuszcza się dachówkę koloru szarego lub czarnego.

3. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania zabudowy:

1) na terenach oznaczonych symbolami M,U2, M,U3, M,U6, M,U9, M,U10, M,U12, M,U13, M,U14, M,U15, M,U18 i M,U34:

   a) w kompozycji elewacji nowych budynków (a także budynków przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych) i w zastosowaniu dla nich elementów i form architektonicznego ukształtowania, uwzględnić cechy stylistyczne zabudowy zabytkowej zlokalizowanej w sąsiedztwie nowego budynku (stykającego się bezpośrednio z nowym budynkiem) lub cechy zabudowy zabytkowej występującej w ciągu pierzejowym, który nowy budynek uzupełnia; dopuszcza się uwzględnienie cech stylistycznych zabudowy historycznej nieistniejącej (wyburzonej w 2 poł. XX w.) w obszarze lokalizacji nowego budynku, określone w oparciu o badania architektoniczne i konserwatorskie – zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewidzieć pionowe i poziome podziały elewacji w proporcjach i wymiarach wynikających z ukształtowania budynków historycznych, do których mowa w pkt 1 – nieistniejących lub istniejących,

c) główne pionowe podziały w elewacji powinny określać historyczną parcelację obszaru,

d) dach stromy nowego budynku powinien obejmować co najmniej 90 % powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego lub tarasu nie może przekraczać wysokości okapu,

e) w budynkach usytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się cofnięcie ściany elewacji frontowej trzeciej i wyższych kondygnacji maksymalnie o 1,5 m w głąb działki,

f) lokalizowane na dachach urządzenia wykorzystujące energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni połaci dachu;

2) na pozostałych terenach zabudowę kształtować w oparciu o następujące zasady:

a) zabudowę kształtować zarówno poprzez ścisłe stylistyczne nawiązanie do historycznych form zabudowy zabytkowej, w sposób określony przepisami planu w pkt 1 , jak też poprzez formy współczesne nawiązujące do skali, proporcji ukształtowania bryły i elewacji zabudowy zabytkowej, przy zachowaniu zasad, których mowa w ust. 2,

b) w elewacji ujawnić i odzwierciedlić historyczne podziały geodezyjne wynikające ze średniowiecznej parcelacji miasta lokacyjnego; dla obszarów pozbawionych przekazu historycznej parcelacji podział na odrębne elewacje określono na rysunku planu miejscowego,

c) dach stromy nowego budynku powinien obejmować co najmniej 75% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego lub tarasu nie może przekraczać wysokości okapu,

d) w budynkach usytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się cofnięcie ściany elewacji frontowej trzeciej i wyższych kondygnacji maksymalnie o 3,5 m w głąb działki;

e) lokalizowane na dachach urządzenia wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii mogą zajmować nie więcej niż 15% powierzchni połaci dachu.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 34. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZP1 – ZP7 oraz KS2, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem §8.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rozdziale 2.

3. W obszarze planu miejscowego wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem KS2 wykluczyć zagospodarowanie zakłócające eksploatację linii kolejowych zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego planem miejscowym) oraz działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

5. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy i linie zabudowy

§ 35. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy i linie zabudowy określa tabela:

Oznaczenie terenu		Przedmiot ustaleń	Wskaźniki / parametry
Symbol teren	Nr terenu		

u				
1	2	3		4
U	**1**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 0 m do 20 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb	
		3	Intensywność zabudowy	od 0,50 do 0,80
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,50
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	30 %
		6	Wysokość elewacji attyki	istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	
		9	Wysokość kalenicy / wieży kościelnej	istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	istn. do zach.
1	2	3		4
U	**2**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 0 m do 15 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb	
		3	Intensywność zabudowy	od 0,38 do 0,45
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,10
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	25%
		6	Wysokość elewacji attyki	--
		7	Wysokość okapu	istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	
		9	Wysokość kalenicy	istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	istn. do zach.
U	**3**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 0 m do 9 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb	
		3	Intensywność zabudowy	od 1,20 do 1,35
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,30
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	10%
		6	Wysokość elewacji attyki	--
		7	Wysokość okapu	istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	
		9	Wysokość kalenicy	istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	istn. do zach.
U	**4**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 2 m do 8 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb	
		3	Intensywność zabudowy	od 0,50 do 0,65
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,18
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	45%
		6	Wysokość elewacji attyki	--
		7	Wysokość okapu	istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	
		9	Wysokość kalenicy	istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	istn. do zach.

U	**5**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 2 m do 5 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,80 do 2,40
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,80
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2		3		4
U	**6**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		0 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		od 1 m do 3 m
		3	Intensywność zabudowy		od 2,80 do 3,20
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,80
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość Wieży Brackiej		istn. do zach.
		7	Wysokość gzymsu zwieńczającego, okapu i kalenicy okapu budynku sąsiadującego z Wieżą Bracką		istn. do zach.
		8	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku sąsiadującego z Wieżą Bracką		istn. do zach.
U	**7**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 2 m do 16 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,00 do 2,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,0
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		7	Wysokość Wieży Trynitarskiej		istn. do zach.
		8	Szerokość elewacji / gabaryty Wieży Trynitarskiej		istn. do zach.
U	**8**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 40 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 0,65 do 0,75
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,35
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		25%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn	istn. do zach.
				bud. nowego	od 7 m do 9,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn	istn. do zach.
				bud. nowego	od 7 m do 9,5 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn	istn. do zach.
				bud. nowego	od 12 m do 15 m
		1	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku istniejącego		istn. do zach.

		0			
		11	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku nowego		od 10 m do 30 m
U	**9**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 11 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,00 do 2,20
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,60
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		25%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		od 7 m do 11 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		od 7 m do 11 m
		9	Wysokość kalenicy		od 13 m do 17 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		od 12 m do 55 m / od 12 m do 55 m
1	2	3			4
M,U	**1**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 8 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,80 do 3,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,97
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**2**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 31 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,50 do 4,10
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego Rynek / ul. Spółdzielcza	maks: 12,5 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Spółdzielczej	maks: 10,8 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego Rynek / ul. Spółdzielcza	12,5 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Spółdzielczej	maks: 10 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego Rynek / ul. Spółdzielcza	17,5 m

				bud. nowego wzdłuż ul. Spółdzielczej	od 13 m do 16 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	Bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego Rynek / ul. Spółdzielcza	maks: 26,5 m
				Rynek / ul. Spółdzielcza	od 8 m do 14 m / od 8 m do 14 m
1	2	3			4
M,U	**3**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 35 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Wąska 5 (rozbud / nadbud.)	od 7,1 m do 7,5 m
				bud. nowego – ul. Wąska / ul. Bracka	od 10 m do 11 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego – ul. Wąska 5 (rozbud / nadbud.)	maks: 6,5 m
				bud. nowego – ul. Wąska / ul. Bracka	maks: 10,5 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego – ul. Wąska 5 (rozbud / nadbud.)	od 15 m do 16,8 m
				bud. nowego – ul. Wąska / ul. Bracka	od 15 m do 17 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego – ul. Wąska 5 (rozbud / nadbud.)	od 9,5 m do 10,2 m
				bud. nowego ul. Wąska / ul. Bracka	od 5,9 m do 22,5 m
M,U	**4**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 30 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**5**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 14 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00

		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2		3		4
M,U	**6**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 16 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 5,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Okrzei	od 12,8 m do 14,2 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Okrzei	maks: 13 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Okrzei	od 16,5 m do 18 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Okrzei	od 12,5 m do 13,5 m
M,U	**7**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 2 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 5,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**8**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		0 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,50 do 5,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2		3		4
M,U	**9**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających		od 0 m do

			pasa drogowego		19 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,75 do 5,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Zaułek / ul. Szkolna (w tym rozbud / nadbud.)	od 7 m do 10 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Zaułek / ul. Szkolna (w tym rozbud / nadbud.)	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Zaułek / ul. Szkolna (w tym rozbud / nadbud.)	od 13 m do 15,5 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Zaułek / ul. Szkolna (w tym rozbud / nadbud.)	--
M,U	**10**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 7 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,75 do 3,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Szkolnej	od 6 m do 7,5 m (nie przekroczyć wys. okapu bud. ul. Szkolna 8)
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Szkolnej	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Szkolnej	maks: 13,5 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Szkolnej	od 9 m do 9,6 m
M,U	**11**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 8 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,75 do 3,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.

		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2	3			4
M,U	**12**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 21 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,80 do 4,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 6,2 m do 9 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 6,2 m do 8 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 9,8 m do 12 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 9,5 m do 10,8 m
M,U	**13**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 15 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,75 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Piramowicza / ul. Graniczna	od 8,5 m do 10,5 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Mikołaja	od 8,5 m do 10,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Piramowicza / ul. Graniczna	maks: 10 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Mikołaja	maks: 10 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Piramowicza / ul. Graniczna	od 11,5 m do 15 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Mikołaja	od 13 m do 16 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego ul. Piramowicza / ul. Graniczna	od 9,8 m do 14,3 m
				bud. nowego wzdłuż ul. Mikołaja	od 9 m do 10,5 m

1	2	3			4
M,U	**14**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 15 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,75 do 5,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Tkackiej	od 8,5 m do 10,8 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Tkackiej	maks: 10 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Tkackiej	od 13,2 m do 15,5 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Tkackiej	od 9,5 m do 10 m
M,U	**15**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		0 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,00 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Grunwaldzkiej	od 9,2 m do 11,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Grunwaldzkiej	maks: 10,5 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Grunwaldzkiej	od 15,5 m do 18 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Grunwaldzkiej	od 7 m do 11.8 m
M,U	**16**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 14 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,50 do 3,80
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,90
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		2 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.

1	2	3			4
M,U	**17**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		0 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,80 do 3,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,80
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**18**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 2 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,55 do 3,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,85
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		10%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż Podwale (bud. stykające się z bud. ul. Podwale 11)	od 13 m do 14 m
				bud. nowego od strony Dom Solnego	od 11 m do 14 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż Podwale (bud. stykające się z bud. ul. Podwale 11)	maks: 13,8 m
				bud. nowego od strony Dom Solnego	maks: 13,8 m
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Podwale (bud. stykające się z bud. ul. Podwale 11)	od 18 m do 19,5 m
				bud. nowego od strony Dom Solnego	od 16 m do 19,5 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego wzdłuż ul. Podwale (2 bud. stykające się z bud. ul. Podwale 11)	od 32 m do 36 m / od 16,5 m do 18 m
				bud. nowego od strony Domu Solnego	od 12 m do 13 m
1	2	3			4
M,U	**19**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 11 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 0,90 do 3,85
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%

		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 7 m do 9,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	--
				bud. nowego	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	maks: 16 m (dostosować do kalenicy bud ul. Wrocławska16)
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego	od 9,2 m do 12,5 m
M,U	**20**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 11 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 3,00 do 4,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,75
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**21**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 20 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,90 do 4,10
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,75
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		15%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**22**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 4 m do 5 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		--
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 3,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,60
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		20%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2	3			4

M,U	**23**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 18 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,10 do 4,60
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	od 8,5 m do 10 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	--
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	od 12 m do 15,5 m (dostosować do kalenicy bud. Wrocławska 6b)
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	od 7 m do 7,6 m
M,U	**24**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 23 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		--
		3	Intensywność zabudowy		od 3,50 do 4,10
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,70
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**25**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 1 m do 6 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,30 do 4,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0 %
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	od 8 m do 9,5 m (dostosować do okapu bud. ul. Wrocławska 5a i 5d)
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	--
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	--

		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	maks: 13,5 m (dostosować do kalenicy bud. ul. Wrocławska 5a i 5d)
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Wrocławskiej	od 7 m do 8,5 m
1	2	3			4
M,U	**26**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 24 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,40 do 1,85
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,35
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		25%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**27**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 25 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,00 do 6,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**28**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 23 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,50 do 5,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Ratuszowej	od 8 m do 10 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	--
				bud. nowego przy ul. Ratuszowej	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Ratuszowej	od 12 m do 16 m (dostosować

					do kalenicy bud. ul. Ratuszowa 10)
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy ul. Ratuszowej	od 7 m do 9,6 m
M,U	**29**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 42 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,50 do 4,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,80
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu		--
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		--
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
1	2	3			4
M,U	**30**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 6 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 3,00 do 3,50
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		1,00
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		0%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		istn. do zach.
		9	Wysokość kalenicy		istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		istn. do zach.
M,U	**31**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 0 m do 9 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 2,40 do 3,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,85
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość elewacji attyki		istn. do zach.
		7	Wysokość okapu	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy pl. Strażackim	od 7 m do 8,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy pl. Strażackim	--
		9	Wysokość kalenicy	bud. istn.	istn. do zach.
				bud. nowego przy pl. Strażackim	od 12 m do 12,5 m (dostosować do kalenicy bud. sąsiednich)
		1	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych	bud. istn.	istn. do zach.

		0	elewacji w budynku	bud. nowego przy pl. Strażackim	od 6 m do 6,5 m
M,U	**32**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 5 m do 16 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy		od 1,00 do 1,65
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,50
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		10%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		od 7,5 m do 10,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		--
		9	Wysokość kalenicy		od 12 m do 15 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		od 15 m do 20 m
M,U	**33**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego		od 1,5 m do 4 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		od3 m do 10 m
		3	Intensywność zabudowy		od 1,20 do 2,95
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej		0,75
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej		5%
		6	Wysokość elewacji attyki		--
		7	Wysokość okapu		od 6 m do 8,5 m
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego		
		9	Wysokość kalenicy		od 10,5 m do 13 m
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku		od 10 m do 27 m / od 10 m do 12,5 m
1	2		3	4	
M,U	**34**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 0 m do 4 m	
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy	od 2,00 do 3,50	
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	1,00	
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	0%	
		6	Wysokość elewacji attyki	--	
		7	Wysokość okapu	od 8,5 m do 12 m	
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	od 8 m do 13 m	
		9	Wysokość kalenicy	od 12 m do 18 m	
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	od 26 m do 50 m / od 8 m do 14,5 m	
KS	**1**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	od 0 m do 5 m	
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb		
		3	Intensywność zabudowy	od 0,10 do 0,45	
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,45	

		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	20%
		6	Wysokość elewacji attyki	--
		7	Wysokość okapu	istn. do zach.
		8	Wysokość gzymsu zwieńczającego	--
		9	Wysokość kalenicy	istn. do zach.
		10	Szerokość budynku / szerokość wyodrębnionych elewacji w budynku	istn. do zach.
KS	**2**	1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	25 %
ZP	**1 - 7**	1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	ZP1: 75 %
				ZP2: 75 %
				ZP3: 75 %
				ZP4: 60 %
				ZP5: 60 %
				ZP6: 85 %
				ZP7: 70 %
E	**1 - 5**	1	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od dróg – od linii rozgraniczających pasa drogowego	E1: od 1 m do 3 m, E5: 0 m
		2	Linie zabudowy: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających nie określających pas drogowy – w zależności od potrzeb	E2: od 1 m do 2 m, E3: od 2 m do 3 m, E4: 2 m
		3	Intensywność zabudowy	0,00 – 1,00
		4	Wskaźnik zabudowy działki budowlanej	1,0
		5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	0 %
		6	Wysokość elewacji attyki	istn. do zach.
KDPP	**1 - 3**	1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	KDPP1: 20 %, KDPP2: 3 %, KDPP3: 20 %
1	2	3		4
KDPP, KS	**1 - 8**	1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	KDPP,KS1: 5 %,
				KDPP,KS2: 5 %
				KDPP,KS3: 5 %
				KDPP,KS4: 0 %
				KDPP,KS5: 5 %
				KDPP,KS6: 10 %
				KDPP,KS7: 10 %
				KDPP,KS8: 15 %

Rozdział 8.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 36. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDD1 – KDD5, KDZ1, KDG1, KDGP1;

2) tereny dróg publicznych pieszo – jezdnych oznaczone symbolami: KDPJ1 – KDPJ13;

3) tereny publicznych dróg pieszych oznaczone symbolami KDP1 – KDP11;

4) tereny placów publicznych i parkingów oznaczone symbolami KDPP,KS1 – KDPP,KS8;

5) tereny placów publicznych oznaczone symbolami KDPP1 – KDPP3;

6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP1 – ZP6.

2. W obszarach, o których mowa w ust.1, elementy zagospodarowania przestrzennego mogą obejmować, z zastrzeżeniem ust. 3:

1) elementy pasa drogowego dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nawierzchnie utwardzone placów, ciągów pieszych, dojść, dojazdów, przejazdów i ciągów pieszo-jezdnych na terenach KDPP1 – KDPP3, KDPP,KS1 – KDPP,KS6, KDP1 – KDP11, KDPJ1 – KDPJ13;

3) zieleń;

4) obiekty budowlane i urządzenia służące spotkaniom, przebywaniu, rekreacji i wypoczynkowi (sportu i rekreacji oraz gastronomi);

5) tymczasowe obiekty budowlanych służące organizowaniu imprez / spotkań okolicznościowych, festynów, kiermaszy i jarmarków, z zastrzeżeniem rozdziału 10;

6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia.

3. W obszarze drogi KDG1, elementy zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 4, 5, i 6, lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nawierzchnie i zieleń kształtować z zachowaniem następujących zasad:

1) stosować następujące rodzaje nawierzchni:

a) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1: nawierzchnie z kamienia lub nawierzchnie bitumiczne,

b) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 – 5: nawierzchnie z kamienia (bruk, płyty); dopuszcza się drobno gabarytowe elementy betonowe; nawierzchnie bitumiczne do zachowania,

c) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6: nawierzchnie z kamienia (bruk, płyty) lub żwirowe;

2) dopuszcza się w obrębie terenów dróg pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami KDPJ1 – KDPJ13 wyróżnienie części przeznaczonej dla ruchu pojazdów (przejazdów) i ruchu pieszych materiałem nawierzchni i sposobem jego ułożenia;

3) w obrębie terenów oznaczonych symbolami KDPP2, KDPP3, KDPP,KS3, KDPP,KS4, KDPJ2, KDPJ3, KDPJ7, KDD3, KDG1 oraz ZP1 – ZP5 – ujawnić w powierzchni posadzki lub trawnika relikty murów obronnych lub fundamenty obiektów zabytkowych; usytuowanie reliktów murów obronnych o obiektów zabytkowych wymagających ujawnienia, określa rysunek planu;

4) zasady kształtowania zieleni na terenach określa §23.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 4, 5 i 6:

1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 4, nie może przekroczyć 4 m;

2) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 5, nie może przekroczyć 2,6 m;

3) wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określa rozdział 5;

4) obiekty, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 5 dopuszcza się wyłącznie jako drewniane (realizować w konstrukcji drewnianej); dopuszcza się formy namiotowe.

6. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i zasady umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 37. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 12 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 90°do 120°.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych symbolami KDPP1 – KDPP3, KDPP,KS1 – KDPP,KS8, KDP1 – KDP11, KDPJ1 – KDPJ13 oraz KDD1 – KDD5, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obejmujące obiekty budowlane związane z organizacją i obsługą imprez okolicznościowych o charakterze publicznym: festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych oraz jarmarków.

2. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, kiermaszy oraz jarmarków, lecz nie dłużej niż:

1) na terenach KDPP1 – KDPP3, KDPP,KS1 – KDPP,KS6, KDP1 – KDP11, KDPJ1 – KDPJ13: 6 miesięcy;

2) na terenach KDD1 – KDD5: 3 miesiące.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, nie obejmują obiektów przeznaczonych pod tymczasowe zagospodarowanie terenów.

4. Na pozostałych terenach nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

1) drogi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KDPJ 1 – KDPJ13;

2) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD1 – KDD5;

3) droga zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ1;

4) droga główna, oznaczona symbolem KDG1;

5) droga główna ruchu przyspieszonego KDGP1 (obszar skrzyżowania drogi krajowej nr 30 z DW357).

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDD1 – KDD5, KDZ1, KDG1, KDGP1.

4. Dla dróg KDD1 – KDD5, KDZ1, KDG1, KDGP1 obowiązuje przekrój uliczny.

5. W pasie drogowym lokalizować określone przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) przedmiotów, obiektów i elementów w zagospodarowania przestrzeni publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Określa się następujące szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

Oznaczenie drogi:	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
KDPJ1	od 9 m do 14 m
KDPJ2	od 5 m do 10 m
KDPJ3	od 5 m do 7 m
KDPJ4	od 6 m do 23 m
KDPJ5	od 7 m do 15 m
KDPJ6	od 3,5 m do 15 m
KDPJ7	od 4,5 m do 5 m
KDPJ8	od 5 m do 12 m

KDPJ9	od 3,5 m do 8 m
KDPJ10	od 6 m do 10 m
KDPJ11	od 7 m do 11 m
KDPJ12	od 5 m do 15 m
KDPJ13	od 9 m do 27 m
KDD1	od 9 m do 22 m
KDD2	od 10 m do 24 m
KDD3	od 7 m do 23 m
KDD4	od 8 m do 25 m
KDD5	od 7 m do 12 m
KDZ1	od 9 m do 19 m
KDG1	od 12 m do 68 m (w dotychczasowej szerokości pasa drogowego)
KDGP1	od 34 m do 74 m

9. Zasady kształtowania nawierzchni dróg określa rozdział 8.

10. Na terenach oznaczonych symbolami KDPP1, KDPP,KS1 – KDPP,KS8 i KDP1 – KDP5 dopuszcza się przejazdy umożliwiające celem zapewnienia obsługi parkingów (stanowisk postojowych pojazdów), obsługi zabudowy oraz celem zapewnienia dodatkowych powiązań komunikacyjnych wewnętrznego układu drogowego o charakterze zabytkowym.

11. Wysokość urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określa rozdział 5.

12. Szerokość ciągów komunikacyjnych infrastruktury drogowej, z wyjątkiem ciągów dla których parametry określają przepisy odrębne, nie może być mniejsza niż 3,5 m.

13. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

14. Dla drogi KDG1 (DW393 i DW357) ustala się:

1) obsługa komunikacyjne obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy, drogi wewnętrzne i serwisowe podłączone do drogi wojewódzkiej oraz drogi niższych klas;

2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczającymi ich liczbę na drogach wojewódzkich.

§ 40. 1. W obszarze planu / dla poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 3,5 mieszkania,

2) na potrzeby zabudowy usługowej, w tym usług sportu i rekreacji: 1 miejsce postojowe / 120m² p.u.;

3) na potrzeby użytkowników niezabudowanych terenów zieleni urządzonej i ogrodów, na terenach oznaczonych symbolami ZP1 – ZP7: 1 miejsce postojowe / 3500 m2 powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele rekreacyjne.

3. W ramach miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;

2) 2 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;

3) 4 % z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe dla poszczególnych działek budowlanych realizować, poprzez:

1) stanowiska postojowe usytuowane w obrębie dróg publicznych (przyuliczne) i placów (w tym w obrębie oznaczonych jako strefa zamieszkiwania), oznaczonych symbolami:

a) KDPP,KS1 – KDPP,KS8,

b) KDPJ1 – KDPJ13,

c) KDP1 – KDP11,

d) KDD1 – KDD5,

e) KDZ1;

2) stanowiska postojowe usytuowane na terenach oznaczonych symbolami U2, U3 i U4;

3) stanowiska postojowe usytuowane na terenie KS2;

4) stanowiska postojowe usytuowane w obrębie działek budowlanych położonych w obszarze planu na terenach nie wymienionych w pkt 1 i 2, tym w garażach podziemnych (przybudowanych lub wbudowanych w budynki zlokalizowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego).

5. Na terenie oznaczonym symbolem KS2 ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży boksowych – pojedynczych lub w zespołach.

§ 41. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące sieci kanalizacyjne;

3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub do gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;

4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń energetycznych;

5) dostawę (do celów produkcyjnych i grzewczych) gazu ziemnego z sieci i urządzeń energetycznych;

6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej;

7) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej przedsiębiorstwa energetyki cieplej; dopuszcza się ogrzewanie obiektu z indywidualnej lub grupowej instalacji grzewczej, na warunkach określonych w ust. 4.

2. Dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się zasilanie w energię z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, w tym z urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

4. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

5. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie miejscowym. Zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

§ 42. 1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci, w tym przyłączy.

2. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych, w tym w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz ich przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne.

5. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Odległości sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg oraz od zabudowy określają przepisy odrębne.

Rozdział 12.
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

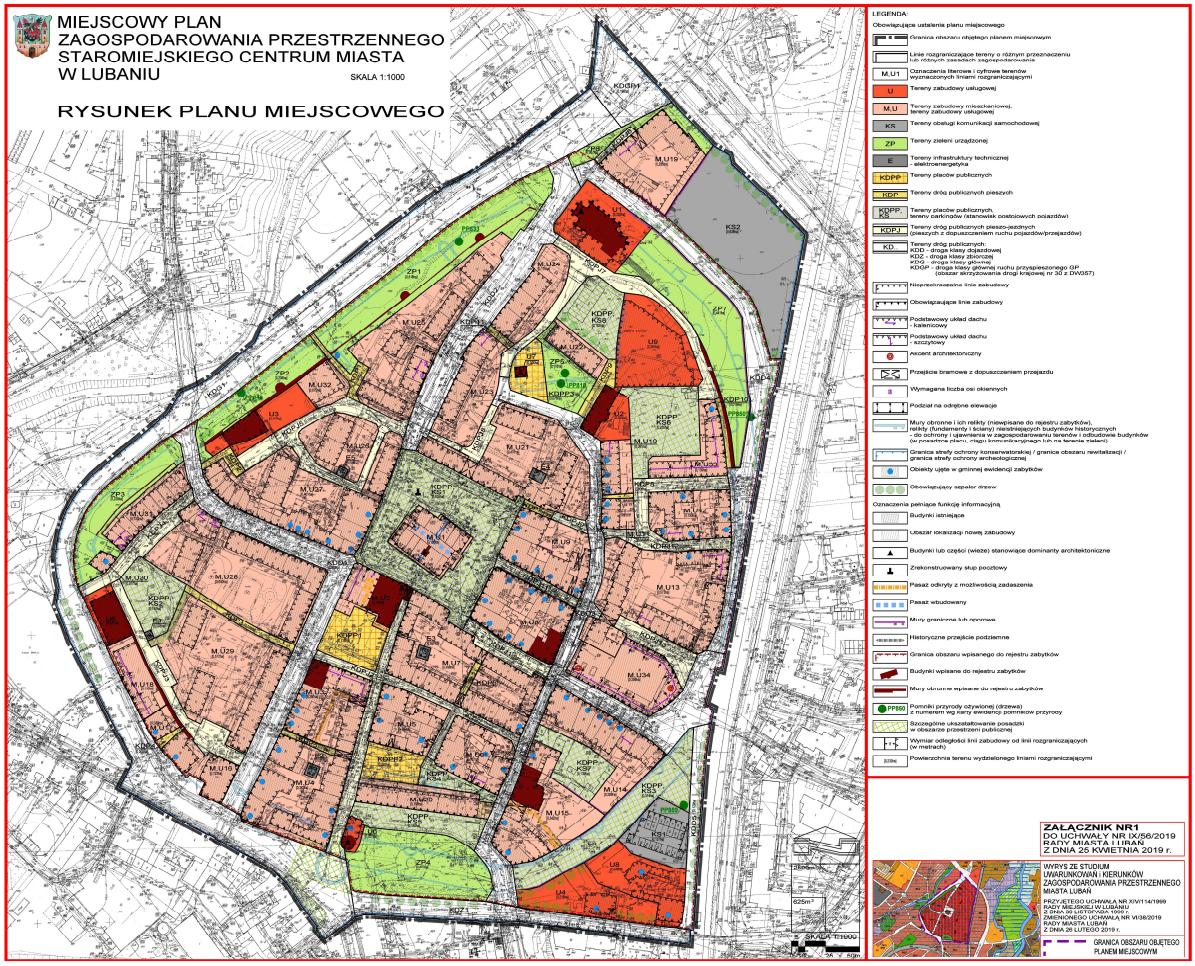
§ 43. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta:
K. Glazer


MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STAROMIEJSKIEGO CENTRUM MIASTA
W LUBANIU
SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO
LEGENDA:
Obowiązujące ustalenia planu miejscowego
Granica obszaru objętego planem miejscowym
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
Tereny zabudowy usługowej
Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej
Tereny obsługi komunikacji samochodowej
Tereny zieleni urządzonej
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
Tereny placów publicznych
Tereny dróg publicznych pieszych
Tereny placów publicznych, tereny parkingów (stanowisk postojowych pojazdów)
Tereny dróg publicznych pieszo-jezdnych (pieszych z dopuszczeniem ruchu pojazdów/przejazdów)
Tereny dróg publicznych:
KDD - droga klasy dojazdowej
KDZ - droga klasy zbiorczej
KDG - droga klasy głównej
KDGP - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego GP
(obszar skrzyżowania drogi krajowej nr 30 z DW357)
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Obowiązująca linia zabudowy
Podstawowy układ dachu - kalenicowy
Podstawowy układ dachu - szczytowy
Akcent architektoniczny
Przejścia bramowe z dopuszczeniem przejazdu
Wymagana liczba osi okiennych
Podział na odrębne elewacje
Mury obronne i ich relikty (niewpisane do rejestru zabytków), relikty (fundamenty i ściany) nieistniejących budynków historycznych - do ochrony i upowszechnienia w zagospodarowaniu terenów i odbudowie budynków
Granica strefy ochrony konserwatorskiej / granica obszaru rewitalizacji / granica strefy ochrony archeologicznej
Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
Obowiązujący separator drzew
Oznaczenia pełniące funkcję informacyjną
Budynki istniejące
Obszar lokalizacji nowej zabudowy
Budynki lub części (wieże) stanowiące dominanty architektoniczne
Zrekonstruowany słup pocztowy
Pasaż odkryty z możliwością zadaszenia
Pasaż wbudowany
Mury graniczne lub oporowe
Historyczne przejścia podziemne
Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
Budynki wpisane do rejestru zabytków
Mury obronne wpisane do rejestru zabytków
Pomniki przyrody użytkowej (drzewa) z numerem wg karty ewidencji pomników przyrody
Szczególne ukształtowanie posadzki w obszarze przestrzeni publicznej
Wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)
Powierzchnia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR IX/56/2019
RADY MIASTA I I URAŃ
Z DNIA 25 KWIETNIA 2019 r.
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIV/114/1999 RADY MIEJSKIEJ W LUBANIU Z DNIA 28 LISTOPADA 1999 r. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR VI/38/2019 RADY MIASTA LUBAŃ Z DNIA 26 LUTEGO 2019 r.
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX/56/2019
Rady Miasta Lubań
z dnia 25. 04. 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubań w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu w dniach od 16 listopada 2018 r. do 14 grudnia 2018 r., wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Lubań:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia
1.	NEW HOME s.c.	Wniosek dotyczy możliwości zabudowy pierzejowej o wysokości trzech kondygnacji plus poddasze mieszkalne**.**	**Uwaga nieuwzględniona.** Uzasadnienie: Projektowana zabudowa – w parametrach określonych w uwadze) nie nawiązuje skalą do istniejącej zabudowy przy ul. Piramowicza nr 4 i nr 4a (o wysokość 2 kondygnacje i dodatkowo poddasze) – co spowoduje: – chaotyczne zagospodarowanie ciągów ul. Piramowicza w wyniku przeskalowania nowej zabudowy w stosunku do istniejącej (o parametrach wysokościowych znacznie przewyższających wysokość istniejących budynków); – dysproporcje – naruszające zasady ładu przestrzennego – w ukształtowaniu budynków otaczających wnętrza ul. Piramowicza, szczególnie wyraźne ze względu na małe odległości między istniejącymi a nowymi budynkami (9,5 m); – ograniczenia i zakłócenia wglądów widokowych z terenów w rejonie ul. Szkolnej i ul. Granicznej w kierunku terenów związanych z zespołem kościelnym i d. gimnazjum – charakteryzujących się dużymi walorami krajobrazowymi; – naruszenie zasad ochrony konserwatorskiej – wymagających harmonijnego i z zachowaniem wartości historycznej kompozycji urbanistycznej kształtowanie nowej zabudowy. Konsekwencje powyższe związane są z naruszeniem art. 2 ust 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaniu	Wniosek dotyczy uzupełnienia przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem M,U13 o istniejące garaże.	**Uwaga nieuwzględniona.** Uzasadnienie: Budynki garażowe stanowią zabudowę współczesną, nie dostosowaną do zabytkowego charakteru terenu Starego Miasta. Ich usytuowanie narusza zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury, gdyż nie uwzględniają historycznego rozplanowania i zasad kompozycji urbanistycznej, podlegających ochronie. Zgodnie z przepisami prawa, budynki garażowe mogą funkcjonować do czasu zmiany zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Uwzględnienie uwagi związane jest z naruszeniem art. 2 ust 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr IX/56/2019
Rady Miasta Lubań
z dnia 25.04.2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870) Rada Miasta Lubań rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z:
   – rozbudową uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
   – przebudową dróg oraz przebudową i budową placów – stanowiących obszary przestrzeni publicznej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.