Uchwała Nr XVII/117/07

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 20.12.2007 r.

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

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

Rada Miejska

uchwala:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

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

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

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

4. Dla potrzeb publikacji w Dzienniku Urzędowym rysunek planu został podzielony na arkusze formatu A4:
   1) Arkusz nr 1 przedstawiający mapę zestawczą,
   2) Arkusz nr 2 przedstawiający legendę,
   3) Arkusze od nr 3 do nr ..... przedstawiające poszczególne sekcje rysunku planu.

5. Integralną częścią planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Poza rysunkiem planu integralną, niepublikowaną częścią uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku użyteczności publicznej" - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy;
2) „dachu płaskim" – należ przez to rozumieć dach (stropodach), którego co najmniej 75 % powierzchni połaci ma spadek nie przekraczający 15 stopni;
3) „dachu wielospadowym" – należ przez to rozumieć dachy trójspadowe, czterospadowe, naczółkowe, mansardowe i namiotowe;
4) „dostępności komunikacyjnej" - należy przez to rozumieć dopuszczenie urządzenia zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub teren;
5) „harmonijnej pierzei" – należy przez to rozumieć dostosowane do siebie pod względem cech architektonicznych (gabarytu, układu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rodzaj dachu itp.) istniejące i projektowane obiekty budowlane, usytuowane w ciągu pierzei ulicy lub placu;
6) „kondygnacji" – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
7) „linii zabudowy – nieprzekraczalnej" – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp;
8) „linii zabudowy – obowiązującej" - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być usytuowane podstawowe lico budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp;
9) „miejscu postojowym" – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zlokalizowane na parkingu otwartym lub w garażu jedno lub wielostanowiskowym, wbudowanym lub wolnostojącym;
10) „obiekcie tymczasowym" – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, garaże blaszane itp. Nie dotyczy obiektów towarzyszących prowadzeniu inwestycji budowlanych;
11) „obszarze planu" – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
12) „ochronie konserwatorskiej" - rozumie się przez to wskazanie i określenie odpowiedniej formy ochrony dziedzictwa kulturowego, o której mowa w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
13) „odpadach komunalnych" - rozumie się przez to odpady stałe powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
14) „planie" - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte zostały w niniejszej uchwale;
15) „powierzchni biologicznie czynnej" – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
16) „powierzchni sprzedaży" – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży

detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

17) „powierzchni zabudowy" – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;
18) „poziomie terenu" – należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;
19) „przebudowie" - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
20) „przepisach odrębnych" - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w szczególności w zakresie prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomości, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
21) „przestrzeni publicznej" – należy przez to rozumieć tereny o ustalonych niniejszym planem funkcjach KD - dróg o różnych kategoriach technicznych); KR – placu rynku staromiejskiego, ZP – zieleni publicznej, oraz te elementy zagospodarowania innych terenów funkcjonalnych, które oddziałowują na przestrzeń publiczną;
22) „przeznaczeniu podstawowym" - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów i minimum 60% powierzchni terenu;
23) „przeznaczeniu uzupełniającym" - należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
24) „reklamie" - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
25) „terenie" - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz odpowiednie ustalenia regulacyjne i informacyjne zawarte w niniejszej uchwale;
26) „ustawie" - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 ze zm.);
27) „WKZ" – należy przez to rozumieć wojewódzkiego konserwatora zabytków;
28) „wysokości budynku (obiektu)" – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w kalenicy;
29) „zieleni niskiej" - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy o wysokości poniżej 3,0 m;
30) „zieleni wysokiej" – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju krzewy, drzewka ozdobne oraz drzewa o wysokości powyżej 3,0 m;

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

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

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje podstawowe terenów:
   1) **MW** – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) **ML** – zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej;
   4) **U** – usług;

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

§ 5. Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu:
1) skala w jakiej wykonany został rysunek planu, określona w formie liczbowej i liniowej;
2) granice opracowania planu;
3) granice jednostek urbanistycznych wraz z ich oznaczeniem literowym;
4) strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące jednostki urbanistyczne:
   a) historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta,
   b) historycznego zespołu budowlanego Zamku,
      i strefy ochrony dziedzictwa archeologicznego obejmujące ww jednostki.
   c) granice obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta i Zamku,
   d) linia murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego,
   e) granice sąsiedzkie historycznych działek miejskich,
   f) obligatoryjne linie historycznych pierzei rynku do odtworzenia na podstawie wyników badań archeologicznych,
   g) historyczne bloki zabudowy do odbudowy,
   h) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   i) zachowane relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego;
5) oznaczenia graficzne (piktogramy) wskazujące orientacyjną lokalizację pomników przyrody;
6) strefy szczególnej ochrony zieleni wysokiej;
7) linie rozgraniczające tereny (funkcjonalne) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   a) oznaczone linią ciągłą – poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych,
   b) oznaczone linia przerywaną – wyznaczone na rysunku planu, nie mające oparcia w granicach geodezyjnych;
8) oznaczenie terenów funkcjonalnych, składające się z liczb i liter, które określają:
   a) podział obszaru objętego planem na 3 jednostki: „A", „B" i „C",
   b) kolejny porządkowy numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,

c) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe zgodnie z § 4 ust. 2,
d) jeżeli w symbolu terenu występują dwie funkcje przedzielone ukośnikiem, to obie funkcje są równorzędne i mogą występować łącznie lub samodzielnie,
e) jeżeli w symbolu terenu występują dwie funkcje przedzielone myślnikiem, to funkcja znajdująca się po myślniku jest przeznaczeniem uzupełniającym,
f) przybliżona powierzchnia terenu funkcjonalnego w hektarach;
9) linie zabudowy:
a) nieprzekraczalne z uwzględnieniem §14 pkt. 8,
b) obowiązujące;
10) oznaczenia innych elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementy informacyjne.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) tereny górnicze;
2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
3) obszary wymagające rekultywacji wyznaczone w Studium;
4) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:
1) układ urbanistyczny Starego Miasta w Sztumie wraz z murami, kościołami, zespołem zamkowym, XIV, nr rej.: 82/N z 16.07.1959 r.;
2) kościół parafialny p.w. św. Anny, 1899, nr rej.: 303/93 z 10.09.1993 r.;
3) kościół poewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. p.w. Wspomożenia Wiernych, 1816-1818, nr rej.: 304/93 z 10.09.1993 r.;
4) cmentarz z ogrodzeniem, kaplicą i układem zieleni, ul. Kochanowskiego, XVII/XVIII, pocz. XX, nr rej.: 269/93 z 20.05.1993 r.;
5) wieża ciśnień, ul. Kochanowskiego, pocz. XX, nr rej.: 265/93 z 4.05.1993 r.;
6) dom z ogrodem, ul. Jagiełły 23, 1 ćw. XX, nr rej.: 354/94 z 16.04.1994 r.;
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące strefy ochrony:
1) strefa ochrony archeologicznej obszaru grodziska i zamku (wczesne średniowiecze i okres nowożytny – Decyzja nr 101/Archeol. z dnia 25.11.1970 r.);
2) strefa ochrony archeologicznej Starego Miasta (średniowiecze i okres nowożytny);
3) strefy ochrony konserwatorskiej obszaru zamku;
4) strefy ochrony konserwatorskiej obszaru miasta lokacyjnego.
2. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono odpowiednio na rysunku planu.
3. W stosunku do terenów i obiektów, o których mowa w ust.1 niniejszego § istnieje obowiązek stosowania się do przepisów szczegółowych w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami (Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (UZOZ),(Dz. U. Nr 162, poz. 1568) (Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390; z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875).

§ 8. 1. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego.
2. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 niniejszego § oznaczono na rysunku planu.
3. Jako obiekty objęte ochroną, o której mowa w ust. 1 uznane zostają następujące nieruchomości zabytkowe, oznaczone na rysunku planu:

1) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 2,
2) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 4,
3) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 6,
4) dom mieszkalny, ul. Baczyńskiego 8,

5) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 1,
6) willa, ul.Chełmińska 2,
7) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 3,
8) willa, ul.Chełmińska 4,
9) dom - przychodnia zdrowia, ul. Chełmińska 6,
10) dom - przychodnia zdrowia, ul. Chełmińska 11,
11) dom mieszkalny, ul. Chełmińska 13,
12) dom, ul. Galla Anonima 2,
13) dom, ul. Galla Anonima 3,
14) dom, ul. Gall Anonima 4,
15) dom, ul. Galla Anonima 6,
16) dom mieszkalny, ul. Galla Anonima 7,
17) dom, ul. Galla Anonima 8,
18) dom, ul. Galla Anonima 10,
19) dom, ul. Jagiełły 4,
20) dom, ul. Jagiełły 6,
21) dom, ul. Jagiełły 15,
22) dom, ul. Jagiełły 19,
23) budynek gospodarczy ul. Jagiełły 19,
24) dom, ul. Jagiełły 21,
25) dom, ul. Kasztelańska 6,
26) dom, ul. Kochanowskiego 1,
27) dom, ul. Kochanowskiego 3,
28) dom, ul. Kochanowskiego 8,
29) dom, ul. Mickiewicza 17,
30) hotel – restauracja (wraz z budynkami gospodarczymi) ul. Mickiewicza 20,
31) dom, ul. Mickiewicza 22,
32) willa obecnie biblioteka ul. Mickiewicza 23,
33) dom, ul. Mickiewicza 24,
34) dom, ul. Mickiewicza 26,
35) dom – poczta ul. Mickiewicza 27,
36) dom, ul. Mickiewicza 33,
37) dom, wł. N. B. P. ul. Mickiewicza 37,
38) dom ul. Mickiewicza 42,
39) dom ul. Młyńska 1,
40) młyn, ul. Młyńska wł. WPP2 –M,
41) dom ul. Młyńska 3,
42) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 19,
43) dom mieszkalny ul. Nowowiejskiego 21,
44) dom ul. Osińskiego 6,
45) dom ul. Osińskiego 12,
46) dom ul. Osińskiego 14,
47) dom ul. Osińskiego 16,
48) odcinek murów wzdłuż ulicy ul. Osińskiego,
49) dom Pl. Wolności 19,
50) dom Pl. Wolności 23,
51) dom Pl. Wolności 24,
52) dom Pl. Wolności 25,
53) dom Pl. Wolności 26,
54) dom ul. Reja 1,
55) dom ul. Sienkiewicza 3,
56) dom ul. Sienkiewicza 6,

57) dom ul. Sienkiewicza 8,
58) dom ul. Sienkiewicza 10,
59) dom -przychodnia zdrowia ul. Słowackiego 4 /Chełmińska 11,
60) dom -przychodnia zdrowia ul. Słowackiego 6 /Chełmińska 6,
61) dom ul. Zw. Jaszczurczego 1,
62) dom ul. Zw. Jaszczurczego 2,
63) dom ul. Zw. Jaszczurczego 4,
64) plebania ul. Zw. Jaszczurczego 5,
65) budynek gospodarczy przy plebanii ul. Zw. Jaszczurczego 5.

4. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną, o których mowa w § 7 oraz § 8 ustala się odpowiednio następujące zasady ochrony:
   1) prowadzenie wszelkich prac ziemnych w granicach obszaru objętego ochroną wymaga uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku oraz zgody WKZ w Gdańsku celem określenia zakresu niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych poprzedzających planowane prace;
   2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zmiany sposobu użytkowania oraz wszelkie remonty, przebudowy i adaptacje obiektów nieruchomych objętych ochroną należy prowadzić w uzgodnieniu z WKZ;
   3) projekt podziału lub scalania nieruchomości wymagają uzgodnienia z WKZ;
   4) nakazuje się zachowanie, przywrócenie oraz uczytelnienie podziałów parcelacyjnych w wystroju elewacji i zastosowanych detalach architektonicznych oraz w zagospodarowaniu terenów obiektami małej architektury,
   5) w wyznaczonych planem miejscowym obszarach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nakaz uzupełnienia historycznych pierzei ulic i placów zabudową dostosowaną formą, skalą i detalem architektonicznym do istniejących obiektów objętych ochroną;
   6) dopuszcza się przekształcenia funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
   7) na jezdniach i placach nakazuje się przywrócenie nawierzchni kamiennej, nakaz ten nie obejmuje pasa drogowego drogi krajowej Nr 55;
   8) na chodnikach i ścieżkach rowerowych dopuszcza się nawierzchnie z drobnowymiarowych elementów betonowych imitujących nawierzchnie kamienne;
   9) w stosunku do obiektów objętych ochroną obowiązuje nakaz restauracji oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał;
   10) nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, pokrycie i kształty dachów, ich układ w stosunku do drogi) do sąsiedniej istniejącej zabudowy objętej ochroną;
   11) nakazuje się likwidację lub przebudowę (wymianę) obiektów dysharmonizujących lub kolidujących z charakterem historycznej struktury przestrzennej;
   12) dopuszcza się uzupełnienie albo wymianę zdekapitalizowanej historycznej zabudowy z dostosowaniem jej w miarę możliwości do dawnej sytuacji;
   13) nakaz ochrony naturalnego ukształtowania terenu;
   14) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, garaży wolnostojących i zblokowanych oraz stacji i anten telefonii cyfrowej lub innych wolnostojących masztów mogących stanowić dominanty wysokościowe.
5. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić WKZ.

§ 9. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
   1) w granicach opracowania planu znajdują pomniki przyrody,

a) dąb szypułkowy na zieleńcu koło jeziora Sztumskiego, na wysokości ul. Baczyńskiego – nr rejestru 22/95,
b) topola na zieleńcu koło jeziora Sztumskiego, przy ul. Władysława IV – nr rejestru 23/95,

wobec których należy stosować odpowiednio zakazy określone w akcie prawnym ustanawiającym ich ochronę oraz odpowiednio przepisy w zakresie ochrony przyrody;

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

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

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza się liczbę budynków mieszkalnych do jednego na działce budowlanej;
2) dopuszczalną intensywność zabudowy w poszczególnych terenach funkcjonalnych określają następujące wskaźniki:
   a) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowanej w powierzchni terenu funkcjonalnego lub działki budowlanej,
   b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu funkcjonalnego lub działki budowlanej,
   c) wysokości budynków (maksymalna, minimalna lub wymagana) podana w metrach lub w ilości kondygnacji naziemnych,
   d) inne, odpowiednio dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych oraz obiektów małogabarytowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
4) budowa ogrodzeń:
   a) w terenach oznaczonych symbolami **MW, MW-UH, UPu, UH, ZP/UTR, ZP, KP** zakaz budowania ogrodzeń, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
   b) zakaz budowania ogrodzeń pełnych od frontu (od dróg) chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

c) całkowita wysokość ogrodzenia od frontu nie może przekraczać 1,4 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5) Ustalenia dla ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:
   a) ogólnodostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w obszarze objętym planem stanowią tereny oznaczone symbolem **ZP** i **UTR**;
   b) jako służące organizacji imprez masowych: kulturalnych, sportowych, targów itp. wyznacza się tereny oznaczone symbolem **3ZP/UTR, 4ZP/UTR, 5ZP/UTR, 6ZP/UTR.**

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) ustalenia dotyczące lokalizowania małej architektury:
   a) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury w terenach komunikacji, za wyjątkiem takich obiektów jak: kosze na śmieci, wiaty przystankowe komunikacji miejskiej, tablice pamiątkowe itp. na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą,
   b) w pozostałych terenach dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
2) ustalenia dotyczące lokalizowania reklam:
   a) zakaz lokalizowania reklam w terenach komunikacji kołowej i pieszej oraz w terenach oznaczonych symbolami **ZP, KP;**
   b) reklamy świetlne dopuszcza się wyłącznie na elewacjach budynków, z zachowaniem parametrów określonych w planie,
   c) na elewacjach obiektów w terenach oznaczonych symbolami **UH, UPu,** oraz w witrynach lokali usługowo-handlowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się umieszczanie reklam bez ograniczeń wielkości, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
   d) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na budynkach mieszkalnych dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach, przy czym ogranicza się wielkość reklamy do 0,8 m^2 dla jednej działalności gospodarczej, nie dotyczy witryn lokali handlowo-usługowych w parterach,
   e) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym ogranicza się wielkość reklam na budynku i na ogrodzeniu do 0,8 m^2, nie dotyczy witryn lokali handlowo-usługowych w parterach.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów:
1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału w rozumieniu art. 101 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2) dopuszcza się podziały wyłącznie według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem pkt. 3;
3) dopuszcza się wydzielenia na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej bez ograniczeń.

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

§ 14. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:
1) obszar objęty opracowaniem obsługuje sieć istniejących dróg miejskich (ulic) oraz dróg wewnątrz terenów funkcjonalnych;
2) adaptuje się istniejące zjazdy;
3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jeden zjazd z działki;
4) zabezpieczenie miejsc parkingowych i garażowych dla poszczególnych terenów według ustaleń szczegółowych;

5) w terenach oznaczonych symbolami **A23K/KP, B14MW-UH, B15UH/KP, B31MW-UH** postuluje się lokalizację parkingów podziemnych (garaży podziemnych);
6) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
7) zakaz lokalizacji reklam i obiektów kubaturowych w pasach drogowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
8) lokalizacja obiektu budowlanego przy drodze krajowej, wojewódzkiej, powiatowej i gminnej w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonaniem robót budowlanych. W obszarach znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zarządca drogi udziela stosownej zgody z uwzględnieniem stanowiska WKZ.

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

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

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Jednostka urbanistyczna A

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A1ZP/UTR.**
2. Przeznaczenie terenu:

1) funkcji parku miejskiego (place sportowo-rekreacyjne);
2) ogrodu botanicznego;
3) arboretum;
4) alpinarium;
5) ogrodów zimowych (palmiarnie);
6) mini zoo;
7) stawy i cieki wodne, również połączone z jeziorem;
8) mała architektura,
9) place zabaw,
10) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze,
11) obiekty i urządzenia zaplecza gospodarczego (np.: sanitariaty, wiaty przeciwdeszczowe, parkingi), gastronomicznego i handlowego (np.: pamiątki, rzemiosło artystyczne) itp.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren poddać rekultywacji przekształcając go na ogólnodostępny park miejski;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów z zachowaniem następujących parametrów:
      a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%,
      b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 75%,
      c) maksymalna wysokość obiektów do 4,5 m,
   3) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z funkcją parkową, rekreacyjną takich jak: budynki gospodarcze, szklarnie, kwatery roślinne, stawy i cieki wodne, alpinaria, itp.;
   4) kształt dachu - dowolny;
   5) zapewnienie miejsc parkingowych – bez określenia minimalnej ilości;
   6) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych;
   7) lokalizacja zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wg rysunku planu.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

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

2. Przeznaczenie terenów:
   a) zieleń publiczna,
   b) mała architektura,
   c) place zabaw,
   d) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze,
   e) rekreacja i wypoczynek w powiązaniu z funkcją handlową.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) tereny przeznacza się do organizowania objazdowych imprez komercyjnych;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów, z zachowaniem następujących parametrów:
      a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%,
      b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 75%,
      c) maksymalna wysokość obiektów do 4,5 m,
      d) kształt dachu – dowolny,
      e) zakaz grodzenia terenu, za wyjątkiem urządzonych miejsc biwakowych;
   3) w terenie **A2ZP/UTR** dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury, urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej oraz urządzone pola biwakowe itp.;
   4) tereny **A6ZP/UTR** przeznacza się na zabezpieczenie parkingowe oraz na cele zaplecza higieniczno-sanitarnego.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogi wyznaczone na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A4ZP/UTR.**
2. Przeznaczenie terenu:
   a) zieleń parkowa;
   b) mała architektura,
   c) place zabaw,
   d) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze,
   e) rekreacja i wypoczynek.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt (amfiteatr) z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 5%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%;
   4) maksymalna wysokość obiektu do 6,0 m,
   5) kształt dachu - dowolny;
   6) zapewnienie miejsc parkingowych – urządzony parking w terenie sąsiednim (**KP**).
   7) zakaz grodzenia terenu.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A5ZP/U.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) zieleń parkowa;
   2) usługi takie jak:
      a) hotel (sale konferencyjne), motel, gastronomia,
      b) kręgielnie, bilard i inne gry klubowe,
      c) salony SPA, kluby fitness, siłownie,
      d) miasteczko zabaw dla dzieci.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 35%;
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   3) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacje;
   4) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 45^o;
   5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   6) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,6 m;
   7) nakaz wprowadzenia minimum 3 m pasa zieleni wysokiej od strony terenów z zabudową mieszkaniową.
3. Dostępność komunikacyjna poprzez drogi dojazdowe wyznaczone na rysunku planu.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A7UH**, **A8UH.**
2. Przeznaczenie terenów: usługi i handel powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedażowej, rzemiosło, magazyny i składy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 60%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;

4) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
5) dach płaski;
6) dopuszcza się pełne ogrodzenia bez określenia maksymalnej wysokości;
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
   a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni biurowej,
   b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
   c) rzemieślniczej minimum 1 stanowisko na 50,0 m^2 – 70,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub na 3 zatrudnionych;
8) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w pasie minimum 3 m przy granicy z terenami **ZP/UTR.**

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Kochanowskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 4000 m^2.

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A9WZ.**
2. Teren usług obsługi komunalnej – infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) budynek gospodarczy wchodzący w poszerzenie drogi do przebudowy;
3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;
5) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
6) dach płaski;
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni biurowej;
8) dopuszcza się pełne ogrodzenia bez określenia maksymalnej wysokości;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Kochanowskiego oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 23. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A10MN, A20MN.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej dla terenu **A10MN**).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
2) teren **A20MN** znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie **A20MN** znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
4) na terenie **A20MN** znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 50%;
7) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje);
8) w terenie **A10MN** - dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o lub płaski;
9) w terenie **A20MN** - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;;

10) parametry dla zabudowy garażowej:
   a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
   b) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^2,
   c) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
   d) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o lub płaski;
11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu.

4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **A10MN** z ul. Kochanowskiego;
   2) dla terenu **A20MN** z ul. Młyńskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A11KP.**
2. Teren zorganizowanego parkingu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów tymczasowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) budowa utwardzonego parkingu obsługującego rekreacyjno-sportowe tereny sąsiednie;
   2) należy chronić istniejący drzewostan o znaczeniu krajobrazowym;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%.
4. Dostępność komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A12ZP, A14ZP.**
2. Tereny zieleni urządzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:
   1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   2) zabezpieczenie skarpy, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne jej nasadzania zielenią ochronną;
   3) w terenie **A12ZP** dopuszcza się urządzenie schodów terenowych jako skrót dla ciągu pieszego.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A13MN/MW.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca);
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
   2) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 35%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 40%;
   5) maksymalna wysokość budynków:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
      b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12,0 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe).
   6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25^o do 40^o;
   7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:

a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
b) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^2,
c) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o;

8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:
a) w zwartej bryle, w ilości odpowiadającej liczbie lokali mieszkalnych,
b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
c) określa się powierzchnię zabudowy jednego boksu garażowego nie większą niż 25,0 m^2,
d) kształt dachu dwu- lub wielospadowy nawiązujący formą i materiałem do istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
e) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
a) mieszkaniowej jednorodzinnej w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu,
b) mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu.

4. Dostępność komunikacyjna z pieszo-jezdni wyznaczonej na rysunku planu lub z drogi dojazdowej wyłącznie dla działek nr 243/18 i 489/2.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2.

§ 27. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A15UH.**
2. Teren usług i handlu powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedażowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;
4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 50^o, w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejącej hali targowej dopuszcza się dach płaski lub w kształcie łuku;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) zakaz grodzenia terenu;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 28. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A16E.**
2. Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejący obiekt stacji transformatorowej z możliwością jej przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
2) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.

4. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej w terenie **A15UH.**
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 29. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A17UH.**
2. Teren usług i handlu powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedażowej.

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

§ 30. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A18UH-MN.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe – usługi i handel;
   2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowe jednorodzinna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   4) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w poddaszu budynków;
   5) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki 100%;
   6) wysokość budynku 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
   7) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań historycznych (archeologicznych lub architektonicznych), kierunek kalenicy wyznacza budynek przy ul. Młyńskiej 1;
   8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:

a) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
b) mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na mieszkanie;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

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

§ 31. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A19MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
4) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
5) porządkowanie zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;
6) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
7) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
9) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
10) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza:
a) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
b) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,
c) doświetlenie poddasza od ul. Mickiewicza w postaci lukarn,
d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od ul Młyńskiej w postaci okien połaciowych,
e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Młyńskiej:
a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji,
b) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
12) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
13) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży wolnostojących lub w formie parterowych przybudówek, dopuszczalna jest natomiast lokalizacja garaży jako wbudowanych w bryłę budynku, np.: w piwnicach lub przyziemiu;
14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
15) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal;
16) dopuszcza się lokalizacje miejsc parkingowych w terenach sąsiednich;
17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

4. Dostępność komunikacyjna przez zjazdy (przejazdy bramne) z ul. Jagiełły, ul. Mickiewicza oraz z ul. Młyńskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 32. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A21UH.**
2. Teren usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w poddaszu budynku.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
   4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
   5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 10%;
   6) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacje;
   7) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
   8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
      a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni biurowej,
      b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
      c) mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
   9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Młyńskiej oraz poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 33. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A22MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący budynek z zespołem garaży z możliwością przebudowy, rozbudowy;
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;
   5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   6) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
   7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   8) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
   9) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w terenach sąsiednich.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu

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

§ 34. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A23K/KP**.
2. Przeznaczenie terenu:
   a) przepompownia ścieków,
   b) parking.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) w terenie dopuszcza się urządzenie zatoki autobusowej,
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) parametry zabudowy dla przepompowni ścieków:
      a) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
      b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25m^2,
      c) maksymalna wysokość budynku do 3,0m,
      d) dach płaski,
      e) zabezpieczenie skarpy jeziora przez nasadzenie zielenią wysoką ochronną,
      f) dopuszcza się urządzenia do obsługi przepompowni – podziemne.
   4) parametry dla parkingu:
      a) udział powierzchni utwardzonej do powierzchni terenu nie większy niż 95%,
      b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%,
      c) zabezpieczenie skarpy jeziora przez nasadzenie zielenią wysoką ochronną,
      d) dopuszcza się urządzenie parkingu podziemnego.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 35. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A24KP/ZP.**
2. Przeznaczenie terenu.
   a) parking,
   b) zieleń urządzona;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:
   1) dopuszcza się urządzenie zatoki autobusowej;
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) zabezpieczenie skarpy, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne jej nasadzanie zielenią niską i wysoką;
   4) parametry dla parkingu:
      a) udział powierzchni utwardzonej do powierzchni terenu nie większy niż 95%,
      b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%,
4. Dostępność komunikacyjna poprzez teren sąsiedni **K/KP** - drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 36. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A25MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
6) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
7) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
8) ustalenia dla zabudowy garażowej:
   a) w zwartej bryle,
   b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
   c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
   d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25^o i spadku w kierunku działki lub stropodach z attyką,
   e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
   f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z jeziorem;
9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
11) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 37. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A26ZP**, **A38ZP**.
2. Tereny zieleni urządzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:
   1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   2) teren **A26ZP** znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) dopuszcza się lokalizację obiektu małogabarytowych typu kiosk z zachowaniem poniższych parametrów:
      a) powierzchnia do 50,0 m^2,
      b) wysokość obiektu do 4,0 m,
      c) dach płaski,
      d) minimum dwie elewacje przeszklone w 50%;
   4) zakaz grodzenia terenu;
   5) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenu **A26ZP** z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 38. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A27WS, A28WS, A37WS.**
2. Tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne (retencyjne).
   1) teren **A27WS** i **A28WS** znajdują się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3. Adaptuje się istniejące rowy z możliwością ich przebudowy oraz zmiany parametrów technicznych.

4. Tereny **A27WS, A28WS** - dopuszcza się przeznaczyć rowy do celów rekreacyjnych (możliwość przepłynięcia np.: kajakiem, rowerem wodnym).
5. Na całym odcinku należy utrzymywać rowy jako otwarte.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 39. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A29ML.**
2. Teren zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy i rozbudowy lub wymiany;
   2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 10%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 75%;
   5) domki o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m^2;
   6) maksymalna wysokość budynków do 5,0 m;
   7) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15^o do 30^o;
   8) ustalenia i parametry dla zabudowy towarzyszącej funkcji rekreacyjnej:
      a) dopuszcza się obiekty towarzyszące jak: węzły sanitarne, zaplecza kuchenne, stołówki, świetlice, bazy sprzętu itp.,
      b) maksymalna wysokość budynków do 4,5 m,
      c) dach jedno- lub dwuspadowy,
      d) dopuszcza się mieszkanie służbowe w przypadku zorganizowania ośrodka;
   9) dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej;
   10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;
   11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z wodami;
   12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 dom letniskowy w granicach własnego terenu.
4. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 40. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A30MN/UH, A31MN/UH.**
2. Przeznaczenie terenów:
   1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) na terenie **A30MN/UH** znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru oraz obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 45%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
   6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
   7) parametry dla zabudowy garażowej:
      a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy do 25,0 m^2,
c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o;
8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 40,0 m^2;

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

5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2.

§ 41. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A32UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
4) budynek parterowy o maksymalnej wysokości do 4,0 m;
5) dach płaski;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 42. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A33MN/UTR.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjno turystycznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) istniejącą funkcję usług-handlu uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania;
2) istniejące budynki przeznacza się do rozbiórki;
3) nowa zabudowa w formie ujednoliconego zespołu zabudowy mieszkaniowej, z elementami wystroju charakterystycznymi dla zabudowy letniskowej, np.: udział w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych, np., kamień, drewno;
4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;
6) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
7) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
8) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
a) jako obiekty dobudowane lub wbudowane oraz wolnostojące wyłącznie wielostanowiskowe (minimum na 3 stanowiska postojowe),
b) nakazuje się jednolity wygląd wrót garażowych,
c) dopuszczalna lokalizacja przy granicy działki z sąsiednimi terenami ML.
9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
11) w terenie należy urządzić plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 43. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A34ML.**
2. Teren zabudowy rekreacyjno-sportowo-letniskowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) należy chronić istniejący drzewostan;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 10%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 75%;
4) domki o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków do 5,0 m;
6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15^o do 30^o;
7) ustalenia i parametry dla zabudowy towarzyszącej funkcji rekreacyjnej:
a) dopuszcza się obiekty towarzyszące jak: węzły sanitarne, zaplecza kuchenne, stołówki, świetlice, bazy sprzętu itp.,
b) maksymalna wysokość budynków do 4,5 m,
c) dach jedno- lub dwuspadowy,
d) dopuszcza się mieszkanie służbowe w przypadku zorganizowania ośrodka;
8) dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej;
9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,8 m;
10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki, za wyjątkiem granicy z jeziorem;
11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1,5 stanowiska na 1 dom letniskowy w granicach terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 44. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A35MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i garażowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
6) parametry dla zabudowy garażowej:
a) w zwartej bryle,
b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25^o i spadku w kierunku działki lub stropodach z attyką,
e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
f) nakazuje się lokalizację przy granicy działki z sąsiednimi terenami ML i UH,
7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

8) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
9) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 45. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **A36UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 45%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
4) budynek parterowy o maksymalnej wysokości do 4,0 m;
5) dach płaski;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
4. Nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości minimum 2 m przy granicy z terenem **MW** i **ML.**
5. Dostępność komunikacyjna z ul. Barczewskiego.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

Rozdział 2
Jednostka urbanistyczna B

§ 46. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B1MN/UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
4) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
6) parametry dla zabudowy garażowej:
a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m^2,
c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o.
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2;
8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Jagiełły.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 47. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B2UH, B3UH.**
2. Tereny usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) w trenie **B3UH** istniejącą funkcję zabudowy mieszkaniowej uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania z przeznaczeniem zabudowy do likwidacji;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
   5) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
   6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 50^o;
   7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,6 m;
   9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **B2UH** z ul. Jagiełły (na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi),
   2) dla terenu **B3UH** z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 48. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B4MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne i garażowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
   6) parametry dla zabudowy garażowej:
      a) w zwartej bryle,
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu jednospadowy o kącie nachylenia minimum 25^o i spadku w kierunku wnętrza działki, ewentualnie zasłonięty attyką,
      e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
      f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
   7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   8) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
   9) we wnętrzu działki należy urządzić plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 49. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B5MN.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 50%;
   3) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);

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

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m^{2}.

§ 50. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B6MN.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 50%;
4) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
5) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25^{o} do 45^{o};
6) główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy;
7) parametry dla zabudowy garażowej:
   a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^{2},
   b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
   c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^{o} do 40^{o};
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m^{2}.

§ 51. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B7MN.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 50%;
4) maksymalna wysokość budynków do 9,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
5) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25^{o} do 45^{o};
6) główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy;
7) parametry dla zabudowy garażowej:
   a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^{2},
   b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
   c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^{o} do 40^{o};
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;

9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu.
10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m^2.

§ 52. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B8ZP, B30ZP, B38ZP.**
2. Tereny zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym, izolacyjnym i ochronnym, w tym między innymi:
   1) mała architektura,
   2) place zabaw,
   3) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   2) część terenów **B30ZP, B38ZP** znajduje się w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską, do którego należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie **B30ZP, B38ZP** znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
   4) zabezpieczenie skarp, przed erozją i degradacją poprzez sukcesywne ich nasadzanie zielenią niską i wysoką;
   5) zakaz usuwania zieleni wysokiej, za wyjątkiem wycinki niezbędnej do zrealizowania projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej lub ze względów sanitarnych;
   6) bezwzględny zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy ścieżki rowerowej;
   7) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzenia terenu istniejącej przepompowni ścieków;
   8) w terenie **B38ZP** adaptuje się istniejący obiekt przepompowni z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany określając:
      a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25,0 m^2,
      b) maksymalna wysokość budynku do 3,0m,
      c) dach płaski;
   9) projektuje się ciąg pieszo-rowerowy (postulowany przebieg wskazany na rysunku planu):
      a) szerokość ścieżki rowerowej minimum 2,0 m (trasa dwukierunkowa),
      b) szerokość ścieżki pieszej minimum 1,5 m;
   10) dopuszcza się lokalizację utwardzonych ciągów spacerowych, oświetlenia i małej architektury w postaci ławek i koszy na śmieci dla obsługi ruchu pieszo-rowerowego;
   11) w terenie **B8ZP, B38ZP** dopuszcza się lokalizacje utwardzonego i tymczasowego parkingu w zieleni (orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu)**.**
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 53. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B9UH.**
2. Teren usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w poddaszu budynku.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
   5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku, dodatkowo minimum 1 stanowisko dla funkcji mieszkaniowej;
   7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Jagiełły (w uzgodnieniu z zarządcą drogi) i ul. Fiszera.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 54. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B10WS.**
2. Teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny (retencyjny).
3. Adaptuje się istniejący rów z możliwością jego przebudowy oraz zmiany parametrów technicznych.
4. Na całym odcinku należy utrzymywać rów jako otwarty.
5. Teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8.
6. Dopuszcza się wykorzystanie rowu do celów rekreacyjnych (możliwość przepłynięcia np.: kajakiem, rowerem wodnym).
7. Projektuje się kładkę łączącą ciąg pieszo-rowerowy wokół jeziora o szerokości minimum 2,0 m.
8. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 55. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B11U.**
2. Teren pokrzyżackiego zespołu zamkowego - wpisany do rejestru zabytków pod nr 82 z 16. 07. 1959 r.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) adaptuje się istniejący kompleks z możliwością przebudowy i rozbudowy pod warunkiem przedstawienia do WKZ koncepcji inwestycji wraz ze studium konserwatorsko-urbanistycznym w celu uzyskania szczegółowych wniosków konserwatorskich, a następnie uzyskania uzgodnienia projektu inwestycji z WKZ;
   4) dopuszczalne przeznaczenie kompleksu na: sale muzealne i wystawiennicze, funkcje hotelowe, konferencyjne wraz z zapleczem gastronomicznym, funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe, jak np.: SPA.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 56. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B12MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
   2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   4) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);

5) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 75%;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
8) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
9) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima:
   a) 3 lub 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 7,
   c) minimalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 2,
   d) kształt dachu wyznacza budynek nr 2 lub nr 7,
   e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
10) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
11) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży;
12) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
13) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
14) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal.

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

§ 57. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B13KP, B29KP, B50KP.**
2. Tereny zorganizowanych parkingów publicznych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) budowa utwardzonych parkingów publicznych;
2) tereny **B13KP i B29KP** znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie **B29KP** znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
4) istniejące zagospodarowanie terenów w tym istniejące garaże uznaje się za tymczasowy sposób zagospodarowania;
5) dopuszcza się zachowanie garaży w terenie **B50KP;**
6) należy chronić istniejącą zieleń wysoką;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;

4. Dostępność komunikacyjna:
   a) dla terenu **B13KP** z ul. Galla Anonima;
   b) dla terenu **B29KP** z ul. Władysława IV;
   c) dla terenu **B50KP** z ul. Mickiewicza oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenów **B13KP i B29KP** z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 58. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B14MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
4) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
5) kwartał do zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
6) nowa zabudowa powinna nawiązywać formami architektonicznymi (bryła, gabaryty, dachy, podziały architektoniczne, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;
7) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
8) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
10) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
11) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^{o} do 40^{o}, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
12) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
13) projekt zabudowy kwartału należy poprzedzić konkursem architektoniczno-urbanistycznym na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji w uzgodnieniu z WKZ;
14) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
15) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
16) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
18) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal z preferencją garażu podziemnego.

4. Dostępność komunikacyjna poprzez przejazdy bramne z ul. Galla Anonima, ul. Plac Wolności, ul. Jagiełły.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 59. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B15UH/KP.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) usługi zakwaterowania turystycznego (np. hotel, motel), funkcja biurowo-konferencyjna, bankowa itp.;
2) handel (domy towarowe, sklepy, restauracje itp.);
3) parking;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) kwartał do zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
3) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
4) nowa zabudowa powinna nawiązywać formami architektonicznymi (bryła, gabaryty, dachy, podziały architektoniczne, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;
5) podziały pionowe elewacji w przedziale szerokości od 7,0 m do 15,0 m;

6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
8) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
9) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
10) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
11) projekt budowlany należy poprzedzić konkursem architektoniczno-urbanistycznym na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji;
12) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
13) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
15) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
16) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
17) postuluje się budowę parkingu (garażu) podziemnego.

4. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji funkcji podstawowej - parking do obsługi terenu 11U oraz B17UK;
5. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 60. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B16MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
4) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 80%;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
7) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
8) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima:
a) 3 lub 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 617/4,
c) minimalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 615/1,
d) kształt dachu wyznacza budynek usytuowany na działce nr 617/4 lub 615/1,
e) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
9) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
10) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
12) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal.

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

§ 61. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B17UK.**
2. Teren kościoła parafialnego p.w. św. Anny wpisany do rejestru zabytków pod nr: 303/93 z 10.09.1993 r.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
   4) budynek kościoła stanowi dominantę architektoniczną i wysokościową w obszarze planu;
   5) należy odtworzyć historyczne przejścia piesze zgodnie z rysunkiem planu – połączenie z terenem **ZP**;
   6) istniejąca zieleń wysoka w obszarze ekspozycji panoramy miasta Sztumu od strony Jeziora Sztumskiego do zachowania.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Galla Anonima, ul. Związku Jaszczurczego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 62. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B18MW/UK**.
2. Przeznaczenie terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego - dom parafialny wraz z funkcjami obsługi parafii i kultu religijnego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
   4) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 35%;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   7) maksymalna wysokość do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
   9) parametry dla zabudowy garażowej:
      a) w zwartej bryle,
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką,

e) nakaz lokalizacji przy granicy z terenem **MW-UH;**

10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie z uwzględnianiem garażu;

11) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

3. Dostępność komunikacyjna z ul. Związku Jaszczurczego.

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

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

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

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

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

4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 25%;

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

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

7) parametry dla zabudowy garażowej:

a) w zwartej bryle,

b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,

c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,

d) kształt dachu płaski,

e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,

f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;

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

9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

10) we wnętrzu działki należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Związku Jaszczurczego.

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

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

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

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

4) porządkowanie zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;

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

6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
7) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
9) parametry dla zabudowy garażowej:
   a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^2,
   b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
   c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o;
10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
12) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **B20MN** z ul. Plebiscytowej oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku plan;
2) dla terenu **B21MN** z ul. Plebiscytowej, ul. Władysława IV oraz z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu;
3) dla terenu **B22MN** z ul. Plebiscytowej, ul. Władysława IV oraz z ul. Kasztelańskiej.

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

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

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
4) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
5) nakaz zmiany wystroju elewacji budynku nr 22 – 22c (pionowe podziały elewacji imitujące podział parceli, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, sztukateria elewacyjna), w nawiązaniu do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w.;
6) nakaz uzupełnienia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
7) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
8) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 80%;
9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
10) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Galla Anonima i Placu Wolności:
   a) od 3 do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe),
   b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek usytuowany na działce nr 22,
   c) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od

powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;

12) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Związku Jaszczurczego:
   a) 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
   b) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
13) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
14) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć urządzenie terenów zielonych oraz miejsc parkingowych na obszarze wyznaczonym rysunkiem planu;
15) we wnętrzach zabudowy zakaz budowy garaży;
16) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
17) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
18) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal.

4. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wyznaczonego pod zabudowę do czasu realizacji funkcji podstawowej – komunikacja piesza, kołowa, parkingi, utwardzone place.
5. Dostępność komunikacyjna przez zjazdy z ul. Galla Anonima, ul. Związku Jaszczurczego.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 66. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B24E, B40E, B49E.**
2. Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
   1) teren **B24E** znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące obiekty stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
   3) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **B24E** z ul. Związku Jaszczurczego;
   2) dla terenu **B40E** z ul. Oś. Sierakowskich;
   3) dla terenu **B49E** poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych, w stosunku do terenu **B24E** z zastrzeżeniem spełnienia wymogu, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 4.

§ 67. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B25KR.**
2. Teren rynku staromiejskiego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) obszar rynku należy poddać rewitalizacji pod kątem:
      a) ograniczenia ruchu kołowego w tym miejsc parkingowych,
      b) wymiany nawierzchni placu, na nawierzchnię zróżnicowaną materiałowo- chodniki i wytyczone place takie jak np.: ogródki (małej gastronomii, piwne),
      c) wymiany zieleni niskiej i wysokiej,
      d) lokalizacji małej architektury takiej jak np.: stylowe lampy, ławki, słupki ograniczające ruch kołowy itp.
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
   4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;

5) zakaz lokalizacji trwałych reklam;
6) projekt przebudowy oraz urządzenie rynku należy poprzedzić konkursem architektoniczno-urbanistycznym w uzgodnieniu z WKZ.

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

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

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru (wskazane rysunkiem planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) budynek kościoła stanowi dominantę architektoniczną i wysokościową w obszarze planu;
4) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce parkingowe na 20 miejsc w kościele.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Plac Wolności.

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

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

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
3) na terenie znajdują się historyczne pierzeje rynku (wskazane rysunkiem planu), do odtworzenia na podstawie badań archeologicznych;
4) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
5) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków, pozostałe na wszystkich kondygnacjach;
6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
8) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
9) należy odtworzyć historyczne przejście piesze zgodnie z rysunkiem planu – połączenie ul. Plac Wolności z ul. Osińskiego;
10) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza, ul. Plac Wolności, ul. Plebiscytowej:
a) od 4 do 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 19,
c) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^{o} do 40^{o}, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,

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

11) parametry zabudowy dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Osińskiego:
   a) 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalną wysokość zabudowy wyznacza budynek nr 5,
   c) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych,
   d) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
12) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
13) zakaz budowy garaży;
14) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
15) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
16) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal;

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa;
   2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   3) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
   4) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 70%;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 5%;
   7) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
   8) w terenie dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30^o do 40^o, kryty dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w naturalnych kolorach dachówek ceramicznych, odstępstwa od powyższych parametrów dopuszczalne za zgodą WKZ, na podstawie wyników badań konserwatorskich, archeologicznych lub architektonicznych;
   9) zakaz budowy garaży wolnostojących, a w miejsce istniejącej substandardowej zabudowy garażowej przeznaczonej do likwidacji nakaz uzupełnienia pierzei ulicznej zabudową mieszkaniową z usługami w parterze;
   10) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
   11) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   12) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

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

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

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B31MW-UH.**

2. Przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) istniejącą funkcję usług i handlu uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania z całkowitą likwidacją zabudowy;
   2) kwartał wyznaczony do nowej zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
   3) nakaz utrzymania harmonijnej pierzei;
   4) podziały pionowe w elewacji;
   5) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 60%;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.;
   7) we wnętrzach zabudowy należy przewidzieć miejsce na zieleń niską;
   8) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
   9) dopuszcza się dachy kwartału zabudowy w formie:
      a) strome z kalenicą prostopadłą (z charakterystycznym frontonem),
      b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od ulicy minimum 30^{o} - 50^{o},
      c) płaskie.
   10) doświetlenie poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
   11) projekt zabudowy kwartału należy poprzedzić konkursem architektoniczno-urbanistycznym na układ funkcjonalny oraz wystrój elewacji.
   12) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach do wysokości pierwszego gzymsu, a przy jego braku do wysokości 4,5 m;
   13) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
   14) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
   15) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal z preferencją garażu podziemnego;.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Baczyńskiego i z drogi lokalnej wyznaczonej na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

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

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek, budowy garaży oraz obiektów tymczasowych;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 45%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%;
   5) wysokość budynku 4 kondygnacje;
   6) dach płaski;
   7) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
   8) nakazuje się zwiększenie udziału zieleni wysokiej przez uzupełnienie istniejących szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń wewnątrz zabudowy;
   9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Władysława IV.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 73. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B33MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   3) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek oraz obiektów tymczasowych;
   4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
   5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki nie mniejszy niż 40%;
   6) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji;
   7) kształt dachu - wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o, ostry z kalenicą prostopadłą lub płaski;
   8) parametry dla zabudowy garażowej:
      a) w zwartej bryle,
      b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m^2,
      c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
      d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką;
   9) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
   10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
   12) wnętrza osiedlowe w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych;
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Baczyńskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 74. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B34ZP.**
2. Teren zieleni urządzonej, w tym między innymi:
   1) mała architektura;
   2) pomniki lub zespoły obiektów o podobnym charakterze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:
   1) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   2) zakaz grodzenia terenu;

§ 75. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B35UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Sąd Rejonowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   6) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
   7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   8) zakaz grodzenia terenu;
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.

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

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

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

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

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

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy i rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10% w formie np.: zielonych tarasów, nasadzeń w pojemnikach itp.
   5) od 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
   6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 35^o - 50^o za wyjątkiem dachu budynku przedszkola – bez zmian;
   7) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
   8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
      a) usługowej liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni biurowej,

b) handlowej minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
c) mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na mieszkanie;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego i Oś. Sierakowskich.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 78. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B41UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – zespół poradni specjalistycznych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   5) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25^o do 50^o;
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w obrębie własnej działki (nieruchomości), w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 79. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B43KG**.
2. Teren zabudowy garażowej obsługujący osiedle mieszkaniowe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące kompleksy zabudowy garażowej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
   2) lokalizacja obiektów wyłącznie o funkcji garażowej;
   3) powierzchnia zabudowy pojedynczego boksu garażowego do 25,0 m^2;
   4) wysokość nie przekraczająca 3,0 m;
   5) zabudowa w formie kompleksu garażowego z zachowaniem jednolitych gabarytów poszczególnych boksów oraz materiałów wykończeniowych;
   6) w przypadku dobudowy garażu do istniejącego kompleksu, gabaryty oraz materiał należy przyjąć jak dla garażu sąsiedniego;
   7) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie po śladzie granic całego terenu funkcjonalnego.
4. Dostępność komunikacyjna z terenu MW poprzez drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 80. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B45UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Urzędu Starostwa Powiatowego i Urzędu Poczty.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
   5) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
   6) dachy dla budynków - wielospadowe bez zmiany kąta połaci dachowej;

7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
8) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza i ul. Morawskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 81. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B46UH-MN, B56UH-MN.**
2. Przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe – usługi i handel;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowe jednorodzinna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) na terenie **B46UH-MN** znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 70%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
5) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji;
6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
8) zakaz grodzenia terenu;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
4. W terenie **B46UH-MN** dopuszcza się lokalizacje utwardzonego parkingu w zieleni (orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu)**.**
5. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **B46UH-MN** z ul. Morawskiego i ul. Mickiewicza,
2) dla terenu **B56UH-MN** z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu.
6. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 82. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B47UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
5) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
6) dach budynku od ul. Mickiewicza wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej, a budynku od ul. Morawskiego o kącie nachylenia od 20^o - 40^o;
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
8) zakaz grodzenia terenu;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

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

2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Urząd Miasta oraz Ośrodek Geodezyjny.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 4 kondygnacji;
   5) dachy dla budynku:
      a) Urzędu Miasta – płaski,
      b) Ośrodka Geodezyjnego – wielospadowy o dowolnym kącie połaci.
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) zakaz grodzenia terenu.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 84. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B51KP.**
2. Teren zorganizowanego parkingu publicznego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) istniejącą funkcję związaną z zaopatrzeniem w ciepło uznaje się jako tymczasowy sposób zagospodarowania;
   2) istniejący budynek elektrociepłowni przeznacza się do likwidacji;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
   4) dopuszcza się ogrodzenie części parkingu o wysokości do 1,6 m obsługującego Urząd Miasta.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego oraz poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 85. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B52UH**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 55%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 5 m (1 kondygnacja);
   5) dach płaski,
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) zakaz grodzenia terenu;
   8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Morawskiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 86. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B54UH, B58UH.**
2. Tereny usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;

4) wysokość budynku 2 kondygnacje;
5) dach płaski;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) zakaz grodzenia terenu;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **B54UH** z drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu;
2) dla terenu **B58UH** z ul. Reja.

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

§ 87. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B57UPu**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – boisko szkolne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące boisko szkolne z możliwością jego przebudowy;
2) dopuszcza się ogrodzenia bez określania wysokości.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 88. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B59ZP/KP.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) zieleń publiczna;
2) parking.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) istniejące budynki gospodarcze do usunięcia;
2) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
3) zakaz grodzenia terenu;
4) dopuszcza się lokalizację utwardzonych chodników, oświetlenia i małej architektury w postaci figur, pomników, ławek i koszy na śmieci;
5) udział powierzchni utwardzonych do powierzchni terenu nie większy niż 35%;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 65%.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Reja.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 89. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B60MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek oraz obiektów tymczasowych;
4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 30%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
6) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
7) kształt dachu - wielospadowy o kącie nachylenia od 35^o do 50^o;
8) parametry dla zabudowy garażowej:
a) w zwartej bryle,
b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką,

e) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki.
9) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
12) wnętrza zabudowy w sposób zorganizowany przeznaczyć na place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza i ul. Reja.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 90. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B61UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Policja.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 5%;
4) maksymalna wysokość budynków do 4 kondygnacji;
5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^{o} do 45^{o};
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) we wnętrzach zabudowy dopuszcza się budowę garaży w zwartej zabudowie;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
9) dopuszcza się ogrodzenia pełne bez określania wysokości.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

Rozdział 3
Jednostka urbanistyczna C

§ 91. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C1MW-U.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
4) wysokość budynków 4 kondygnacje, (w tym poddasze użytkowe);
5) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
6) zakaz grodzenia terenu;
7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Sienkiewicza.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 92. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C2MW, C16MW, C17MW- UH.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) zakaz lokalizacji parterowych dobudówek, budowy garaży oraz obiektów tymczasowych;

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

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **C2MW** z ul. Nowowiejskiego oraz poprzez drogę dojazdową w terenie **KP**,
2) dla terenu **C16MW i C17MW-UH** poprzez drogę dojazdową wyznaczoną na rysunku planu.

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

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

2. Przeznaczenie terenów:
1) wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) na terenie **C5MN/UH i C24MN/UH** znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
5) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
7) w terenie **C3MN/UH i C5MN/UH,** dopuszcza się budowę parterowych obiektów garażowych:
a) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki,
b) powierzchnia zabudowy do 30,0 m^2,
c) wysokość nie przekraczająca 4,5 m,
d) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o;
8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie minimum 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu, a w przypadku funkcji usługowo-handlowych dodatkowo minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2;
9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **C3MN/UH, C5MN/UH** z ul. Sienkiewicza,
2) dla terenu **C24MN/UH, C26MN/UH** z ul. Mickiewicza.

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

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

2. Tereny zorganizowanych parkingów publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptacja oraz budowa utwardzonego parkingu obsługującego tereny sąsiednie;
   2) w terenie **C25KP** istniejąca zabudowa do likwidacji;
   3) należy chronić istniejącą zieleń wysoką;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 95. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C6MW, C32MW, C36MW.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) zakaz budowy garaży wolnostojących, a w miejsce istniejącej substandardowej zabudowy garażowej przeznaczonej do likwidacji nakaz uzupełnienia zabudową mieszkaniową z usługami w parterze zgodnie z wskazaniami rysunku planu;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
   5) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
   6) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o;
   7) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
      a) jako obiekty dobudowane lub wbudowane oraz wolnostojące wyłącznie wielostanowiskowe (minimum na 3 stanowiska postojowe),
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką,
      e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
      f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki.
   8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
   10) w terenach należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **C6MW** z drogi dojazdowej wewnętrznej – poprzez teren **C7KP**,
   2) dla terenu **C32MW** z ul. Chełmińskiej lub z drogi dojazdowej wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu,
   3) dla terenu **C36MW** z ul. Chełmińskiej, z ul. Lipowej, ul. Nowowiejskiego z ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 96. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C8UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
   4) wysokość do 2 kondygnacji;
   5) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 45^o;
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) zakaz grodzenia terenu;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej – poprzez teren **C7KP**.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 97. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C9MW-UH, C29MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenów:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   4) wysokość budynków 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
   5) kształt dachu - dwuspadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o lub płaski;
   6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
      a) w zwartej bryle,
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu jednospadowy płaski,
      e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
   7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
   8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **C9MW-UH** z dróg przyległych do terenu oraz z terenu **KP**;
   2) dla terenu **C29MW-UH** z ul. Chełmińskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 98. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C10E, C21E, C31E, C35E.**
2. Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące obiekty stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy lub wymiany bez określenia parametrów gabarytowych;
   2) teren niezabudowany należy uzupełnić zielenią niską.
4. Dostępność komunikacyjna:
   a) dla terenu **C10E** poprzez drogę dojazdową wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
   b) dla terenu **C21E** poprzez teren KP;
   c) dla terenu **C31E** poprzez teren UPu,
   d) dla terenu **C35E** z ul. Chełmińskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 99. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C12MN, C23MN, C33MN, C38MN.**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) na terenach **C33MN i C38MN** znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
5) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
6) kształt dachu:
   a) dla terenu **C12MN** i **C23MN** - wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o,
   b) dla terenu **C33MN** i **C38MN** - wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
7) parametry dla zabudowy garażowej:
   a) powierzchnia zabudowy do 55,0 m^2,
   b) wysokość nie przekraczająca 5,5 m,
   c) dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia od 20^o do 40^o;
8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w liczbie 2 stanowiska na 1 dom mieszkalny z uwzględnieniem garażu;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna:
   a) dla terenu **C12MN** z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu – poprzez teren **C7KP**,
   b) dla terenu **C23MN** z ul. Lipowej,
   c) dla terenu **C33MN** i **C38MN** z ul. Chełmińskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 100. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C13UPu, C39UPu**.
2. Tereny funkcji użyteczności publicznej – usługi oświaty (przedszkole).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 25%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 60%;
   4) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji;
   5) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie 1 miejsce na 20 dzieci.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla terenu **C13UPu** z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu – poprzez teren **C7KP**;
   2) dla terenu **C39UPu** z ul. Chełmińskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 101. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C14ZP, C27ZP, C28ZP.**
2. Tereny zieleni urządzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenów:
   1) w terenie **C14ZP** adaptacja z możliwością rozbudowy funkcji rekreacji i sportu - obsługa przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   3) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem placów zabaw i terenów sportowych;
   4) dopuszcza się lokalizację utwardzonych chodników, oświetlenia i małej architektury w postaci figur, pomników, ławek i koszy na śmieci;
   5) udział powierzchni utwardzonych do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 102. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C15MW/MN.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 30%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   5) wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
   6) kształt dachu:
      a) dla budynku nr 7, 17, 23 wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 45^o,
      b) dla budynku nr 19 i 21 wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
   7) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartej bryle przy granicy z terenem **MW**,
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką,
      e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży,
      f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
   8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   9) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
   10) we wnętrzu działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Nowowiejskiego i ul. Lipowej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 103. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C19UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
   4) wysokość budynku bez zmian;
   5) dach płaski;
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) zakaz grodzenia terenu;
   8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej i z terenu **KP.**
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 104. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C20UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) postuluje się likwidacje istniejącej zabudowy;
   2) nowy obiekt w formie jednej bryły zlokalizowanej równolegle do ulicy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
   5) wysokość 2 kondygnacje;

6) dach płaski;
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
8) zakaz grodzenia terenu;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 105. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C22UH.**
2. Teren usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
4) wysokość 2 kondygnacje
5) dach płaski;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) zakaz grodzenia terenu;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 106. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C30UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Bank i budynek Telekomunikacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
4) maksymalna wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji;
5) dachy dla budynków – kształt dowolny;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) zakaz grodzenia terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza, ul. Chełmińskiej oraz z drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 107. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C34MW-UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi i handel.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) istniejąca zabudowa do likwidacji;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
4) wysokość budynków 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
5) kształt dachu - dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25^o do 50^o;
6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
a) w zwartej bryle,

b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 3,0 m,
c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 30,0 m^2,
d) kształt dachu płaski,
e) nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
7) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu w liczbie minimum 1,5 miejsce na 1 lokal;
8) zakaz grodzenia terenu;
9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Lipowej i ul. Chełmińskiej.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 108. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **C37UH, C42UH.**
2. Tereny usług i handlu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 60%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 3%;
4) maksymalna wysokość budynków do 5,5 m (1 kondygnacja);
5) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od ulicy minimum 25^o - 50^o;
6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
7) zakaz grodzenia terenu;
8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **C37UH** z ul. Nowowiejskiego lub ul. Lipowej;
2) dla terenu **C42UH** z ul. Chełmińskiej i Słowackiego.

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

§ 109. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C40UPu.**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – zespół poradni specjalistycznych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan
4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
6) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
7) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Chełmińskiej i ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 110. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C41MW.**
2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

4. Dostępność komunikacyjna z ul. Chełmińskiej lub z ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 111. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C43MW/MN/UH.**
2. Przeznaczenie terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   3) usługi i handel.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu); należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptuje się istniejące budynki z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
   3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 40%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
   5) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
   6) na terenie dopuszcza się budowę garaży:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartej bryle;
      b) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
      c) określa się powierzchnię zabudowy jednego garażu nie większą niż 25,0 m^2,
      d) kształt dachu dwuspadowy o kącie nachylenia 20^o - 25^o lub stropodach z attyką,
      e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się jednolity wygląd wrót wjazdowych do garaży;
   7) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki;
   8) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m;
   9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:
      a) mieszkaniowej - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy braku garaży - minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
      b) usługowej w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 – 40,0 m^2 powierzchni biurowej,
      c) handlowej - minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza i ul. Kochanowskiego.

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

§ 112. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C44UPu**
2. Teren funkcji użyteczności publicznej – Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejący obiekt z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
   2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
   4) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji;
   5) kształt dachu - dowolny;
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   7) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,4 m.
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 113. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C45ZC.**
2. Teren nieczynnego cmentarza z ogrodzeniem, kaplicą i układem zieleni (XVII/XVIII, pocz. XX) wpisany do rejestru zabytków pod nr: 269/93 z 20.05.1993 r. oraz wieżą ciśnień z pocz. XX, wpisanej do rejestru zabytków pod nr: 265/93 z 4.05.1993 r.;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady zagospodarowania terenu:
   1) teren znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) adaptacja istniejących obiektów;
   3) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
   4) całkowity zakaz zabudowy;
   5) dopuszcza się ogrodzenie terenu bez określenia maksymalnej wysokości;
   6) dopuszcza się urządzenie parkingu publicznego na warunkach i za zgodą WKZ oraz zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r., o cmentarzach i chowaniu zmarłych.
   7) w przypadku urządzenia parkingu ekshumacja i przeniesienie szczątków ludzkich w inne miejsce na warunkach i za zgodą WKZ oraz zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r., o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
4. Dostępność komunikacyjna z ul. Słowackiego.
5. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

Rozdział 4
Tereny komunikacyjne

§ 114. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:
   1) **01KDG** (ul. Kwidzyńska)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 19,4 m do ok. 20,2 m;
   2) **02KDG** (ul. Jagiełły)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 15,2 m do ok. 29,2 m;
   3) **04KDG** (ul. Mickiewicza)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 14,4 m do ok. 32,3 m.
2. Tereny **KDG** – droga główna (droga krajowa nr 55) obsługuje ruch tranzytowy oraz lokalny, do czasu realizacji obwodnicy miasta.
3. Docelowo realizacja obwodnicy miasta spowoduje wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza granice miasta, a zwłaszcza poza obszar zabytkowy starego miasta.
4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
   1) teren **02KDG** częściowo znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
   2) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);

3) adaptuje się istniejące drogi;
4) poszerza się pas drogowy ul. Jagiełły i Mickiewicza zgodnie z rysunkiem planu;
5) w związku z poszerzeniem ul. Jagiełły, budynki znajdujące się w pasie drogowym przeznacza się do rozbiórki;
6) jezdnia jednopasmowa, chodniki dwustronnie;
7) wszystkie połączenia z drogami w formie skrzyżowań płaskich;
8) w terenie 04KDG znajduje się Rondo Pod Dębami łączące ruch ul. Reja i Mickiewicza;
9) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej;
10) zakaz lokalizowania parkingów w pasie drogowym.

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

§ 115. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03KWk**.
2. Teren komunikacji – węzeł komunikacyjny.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
1) teren częściowo znajduje się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (granice obszaru określa rysunek planu), należy stosować odpowiednio zasady określone w § 8;
2) na terenie znajdują się relikty murów obronnych średniowiecznego miasta lokacyjnego; należy je chronić, uczytelnić i wyeksponować w zagospodarowaniu terenu (na podstawie wyników badań archeologiczno-architektonicznych);
3) istniejące budynki przeznacza się do rozbiórki;
4) projektuje się budowę węzła w formie ronda;
5) zakaz lokalizowania przystanków komunikacji publicznej oraz parkingów;
6) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 116. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami:
1) **05KDZ** (ul. Reja) - szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 15,2 m do ok. 29,2 m;
2) **020KDZ** (ul. Barczewskiego)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 10,3 m do ok. 30,2 m;
3) **031KDZ** (ul. Kochanowskiego)- szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 11,5 m do ok. 24,5 m;
4) **036KDZ** (ul. Nowowiejskiego) szerokość w liniach rozgraniczających od ok. 10,6 m do ok. 48,0 m.

2. Tereny komunikacji miejskiej – drogi zbiorcze.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
1) wyznacza się pasy drogowe w tym poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
2) adaptuje się istniejące drogi;
3) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej;
4) zakaz lokalizowania parkingów w pasie drogowym,
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

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

2. Tereny komunikacji miejskiej – drogi lokalne.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

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

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

§ 119. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **021KDW, 022KDW, 023KDW, 034KDW i 038KDW**.
2. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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

§ 120. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **025KPR i 026KPR**.
2. Tereny komunikacji – ścieżki pieszo-rowerowe.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
   1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam;
   2) dopuszcza się małą architekturę, np. ławki, kosze na śmieci, lampy itd.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

§ 121. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **028KSk.**
2. Teren komunikacji – skrzyżowanie dróg dojazdowych.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
   1) projektuje się budowę skrzyżowania płaskiego dróg dojazdowych;
   2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i reklam.
4. Zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 122. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sztum.

§ 123. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała XIV/75/2003 Rady Miejskiej w Sztumie, z dnia 15 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 136/6 obr. nr 3 w mieście Sztum, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.
2. W rejestrze planów miejscowych oraz w oryginale planu (tekście i rysunku planu), a także na publikowanych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego, należy wprowadzić odpowiednie informacje wskazujące , w jakiej części określony wyżej plan przestał obowiązywać.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

…….

Projekt przygotował zespół autorski PROJ-PLAN s.c. Grudziądz, w składzie:

Generalny projektant planu: mgr inż. arch. Tadeusz Krepski
członek P O I U, Nr G-102/2002

Projektant:
mgr Artur Składanek

mgr Piotr Piechocki

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:
mgr Izabela Annuth

Autor prognozy skutków finansowych:
mgr inż. Olgierd Nagórski
inż. Hubert Mrugała

Asystent projektanta:
mgr inż. Agnieszka Kowalik

Okres opracowania
listopad 2006 - listopad 2007 r.