

Projekt

z dnia 12 kwietnia 2012 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk NrXXII/..../12/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zlokalizowanego w obrębie ulic:
Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), w związku z uchwałą Nr V/25/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu, oraz uchwałą Nr VII/40/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/25/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu obejmujący obszar o powierzchni ok. 21,17 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust.1, położony jest w granicach jednostek urbanistycznych, oznaczonych symbolami:

- 1) "A" – obejmującej tereny położone na południe od ul. Kubika i ul. Bankowej;
- 2) "G" – obejmującej tereny położone na zachód od ul. Garncarskiej.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący integralną część uchwały.

4. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*, przyjętego uchwałą Rady Miasta Bolesławiec Nr VII/37/11 z dnia 30 marca 2011 r.

5. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

6. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie realizacji tych inwestycji oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice jednostek urbanistycznych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające:
 - a) symbol literowy jednostki urbanistycznej, w której położony jest teren objęty ustaleniami planu,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów – w przypadku ilości terenów o tym samym przeznaczeniu, większej niż jeden;
- 5) tereny na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) miejsca zmiany typu linii zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:

- 1) zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków;
- 2) pomniki przyrody ożywionej;
- 3) sugerowane linie podziału na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu** :

- a) **kopertowym** - należy przez to rozumieć dach czterospadowy z kalenicą, posiadający dwie połacie podłużne, w kształcie trapezu oraz dwie połacie boczne, w kształcie trójkąta,
- b) **mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie gzymsem powierzchni połaci dachowych; dach mansardowy może być dachem dwuspadowym lub czterospadowym,
- c) **naczółkowym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych,

- d) **plaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 20^0 , w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku,
- e) **stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 30^0 do 45^0 , o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć dojazd samochodem (wjazd i wyjazd) łączący teren działki budowlanej z terenem drogi publicznej lub terenem drogi wewnętrznej a także terenem ciągu pieszo-jezdnego, mających połączenie z drogą publiczną;
- 3) **dominancie** - należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się indywidualną formą architektoniczną, gabarytami lub wysokością, koncentrującą uwagę obserwatorów;
- 4) **dojściu** – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu służący dojściu pieszych, przy czym dopuszcza się dojazd wózków dziecięcych, inwalidzkich i rowerów, dojazd pojazdów służb oczyszczania miasta i utrzymania zieleni a także interwencyjny dojazd służb specjalnych;
- 5) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec* (uchwała Rady Miasta Bolesławiec Nr VII/37/11 z dnia 30 marca 2011 r.), oznaczony literą A, B, C, D, E, F, G, H, I lub J;
- 6) **linii zabudowy** :
- a) **nieprzekraczalnej** -należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
- b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć mieszkania stanowiące część obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), zlokalizowana na terenie, na którym dominuje inne przeznaczenie terenu;
- 8) **nawiązaniu formą architektoniczną** - należy przez to rozumieć wprowadzenie do nowej zabudowy, (uzupełniającej zabudowę pierzei, kwartału lub innego, wyodrębnionego zespołu zabudowy miejskiej), wybranych cech charakterystycznych, występujących w sąsiadującej zabudowie o charakterze historycznym (pochodzącej sprzed 1945 r.); nawiązanie ma na celu zachowanie jednolitego stylu i charakteru zabudowy i obejmuje takie elementy jak: rozplanowanie budynku, wysokość, proporcje, sposób ukształtowania bryły, użyte materiały budowlane i kolorystykę, wystrój elewacji oraz stolarkę okienną i drzwiową;
- 9) **pełnej kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację w całości znajdującą się ponad poziomem terenu (nie zagłębioną poniżej poziomu terenu ze wszystkich stron budynku), a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;
- 10) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu*, o którym mowa § 1 ust. 1 i 2 uchwały;

- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub zespół budynków w stanie wykończonym, bilansowaną w granicach działki budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia i mierzoną na poziomie terenu;
- 13) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 %, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu terenu** :
- a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - c) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 16) **rzucie** – należy przez to rozumieć odwzorowanie prostokątne, w którym płaszczyznę odwzorowania stanowi powierzchnia terenu;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do uchwały, o którym mowa w § 1 ust. 3 uchwały;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 19) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu powierzchni biologicznie czynnej (określonej w przepisach odrębnych), do powierzchni działki budowlanej;
- 20) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,50 t;
- 21) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek procentowy powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 12, do powierzchni działki budowlanej;
- 23) **wydzieleniu działki bezpośrednio pod budynkiem** – należy przez to rozumieć dokonanie wydzielenia działki gruntu w obrysie ścian zewnętrznych budynku, a w przypadku budynków przylegających do siebie (budynków bliźniaczych lub pierzei) – podziału płaszczyzną pionową przebiegającą przez ścianę dzielącą budynek na całej wysokości, w osi fundamentu lub osi dylatacji

ścian, przy czym za wydzielenie działki bezpośrednio pod budynkiem uznaje się także wydzielenie zbliżone do wyżej opisanego, z tolerancją do 10 % różnicy pomiędzy powierzchnią wydzielonej działki gruntu a powierzchnią zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w zewnętrznym obrysie jego ścian, na wysokości 1,00 m;

- 24) **zabudowie historycznej** (lub budynkach historycznych) - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków powstałe przed rokiem 1945, a także układ kompozycyjny tej zabudowy (zabudowa wolno stojąca lub w formie pierzei, a także zabudowy kwartału ulic);
- 25) **zabudowie wolno stojącej** – należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość (wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie - od fundamentu do pokrycia dachu i nie przylegające tymi ścianami do innego budynku); nie zalicza się do zabudowy wolno stojącej budynków połączonych między sobą (takich jak domy bliźniacze lub szeregowy oraz zespoły zabudowy garażowej), za wyjątkiem budynków wielorodzinnych (wieloklatkowych), których każdy z segmentów posiada odrębne wejście;
- 26) **zabudowie plombowej** – należy przez to rozumieć budynki stanowiące uzupełnienie lub kontynuację pierzei, wypełniające miejsce między dwoma istniejącymi budynkami lub przylegające do istniejącego budynku przynajmniej jedną ścianą (na granicy z sąsiednią działką budowlaną);
- 27) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć przylegające do siebie indywidualne garaże, w jednym lub w dwóch szeregach, w których każdy z przylegających do siebie segmentów garażowych posiada odrębną bramę wjazdową.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne

§ 4. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa wielorodzinna**, przez co rozumie się tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone ze względu na podział budynków na grupy wysokości symbolami:
 - a) **MWn** – dla zabudowy niskiej,
 - b) **MWs** – dla zabudowy średniowysokiej;
- 2) **zabudowa śródmiejska** (w rozumieniu przepisów odrębnych), którą tworzy zabudowa wielorodzinna i usługi, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczona symbolem **MS** ;
- 3) **zabudowa usługowa**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **U** ;
- 4) **usługi publiczne**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **UP** ;
- 5) **usługi oświaty**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **UO** ;
- 6) **zieleni urządzona**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki,

zielenie, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem **ZP** ;

7) **obsługa komunikacji** , przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: parkingi i garaże, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **KS** ;

8) **drogi publiczne** (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:

a) **KDG** – dla ulicy klasy głównej,

b) **KDL** – dla ulicy klasy lokalnej,

c) **KDD** – dla ulic klasy dojazdowej;

9) **drogi wewnętrzne** , przez co rozumie się tereny ulic nie zaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej, oznaczone symbolem **KDW** ;

10) **urządzenia elektroenergetyczne** , przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące przesyłowi energii elektrycznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **E** .

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ochronie podlegają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego:

a) historyczny zespół budowlany (w rozumieniu przepisów odrębnych), obejmujący zabudowę powstałą od 1870 roku do początku XX wieku, z charakterystycznymi dla szkoły berlińskiej formami;

b) historyczny układ urbanistyczny (w rozumieniu przepisów odrębnych), obejmujący:

- historyczny układ ulic: Garncarskiej, Komuny Paryskiej, B. Kubika, Obrońców Helu, K. Miarki, M. Brody, M. Opitza, M. Drzymały, J. Wybickiego i Wąskiej,

- kompozycję urbanistyczną historycznej zabudowy,

- relacje wysokości i linie zabudowy, proporcje oraz gabaryty budynków, ukształtowanie bryły budynków, kompozycja elewacji a także zastosowane materiały budowlane i ich pierwotna kolorystyka,

- układ zieleni kształtowanej, obejmujący Park im. Obrońców Helu (dawny cmentarz ewangelicki), wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, a także zespoły zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie;

2) cechami elementów zagospodarowania przestrzennego, wymagającymi ukształtowania lub rewaloryzacji są:

a) uzupełnienia ubytków w ciągłości historycznej zabudowy pierzei lub zabudowy kwartałów ulic, poprzez wprowadzenie zabudowy plombowej lub wolno stojącej, dostosowanej liniami zabudowy, gabarytami i rytmem (zachowaniem właściwych, proporcjonalnych relacji przestrzennych w stosunku do innych elementów zagospodarowania przestrzennego), na zasadach określonych w przepisach uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zdekapitalizowana, historyczna zabudowa powstała od 1870 r. do początku XX wieku, z charakterystycznymi dla szkoły berlińskiej formami, wymagająca przeprowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich oraz dostosowania do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych,

c) wnętrza międzyblokowe – zaplecza historycznej zabudowy pierzei lub zabudowy kwartałów ulic, wymagające kompleksowej rewitalizacji, w szczególności w zakresie:

- estetycznego i funkcjonalnego urządzenia nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni biologicznie czynnych,
- organizacji miejsc deponowania odpadów komunalnych,
- lokalizacji obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, takich jak: ławki, gazony, place zabaw, boiska i obiekty do nich podobne,
- instalacji urządzeń oświetlenia terenu, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego, takich jak: latarnie, monitoring wizyjny (kamery), hydranty;

3) określa się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) ustala się obowiązek utrzymania w czystości elewacji budynków, w szczególności ich części wyeksponowanych od strony dróg publicznych (elewacji frontowych), poprzez stosowanie powłok anty-graffiti, niezwłoczną renowację elewacji w przypadku jej zniszczenia lub rozwiązania do nich podobne,

b) zakazuje się:

- lokalizacji indywidualnych garaży i ich zespołów, a także budynków gospodarczych, charakteryzujących się (w obrębie jednego terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi): niejednorodną formą architektoniczną, zróżnicowaną kolorystyką oraz użytymi materiałami budowlanymi,
- stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „sidding”),
- realizacji budynków z płyt warstwowych,
- ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).

§ 6. Określa się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy działki budowlanej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się:

- a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- b) prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

3) dopuszcza się:

- a) realizację celów publicznych określonych w przepisach odrębnych,
- b) lokalizację punktów przyjmowania i skupu artykułów podlegających obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii - dla placówek handlowych oferujących te artykuły;

4) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę drzewa uznanego za pomnik przyrody nieożywionej - Dąb biały, odm. Łyżkowata (*Quercus alba 'Elongata'*), w zakresie wynikającym z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych - Zarządzenia Nr 31/88 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 22 czerwca 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 11 poz. 95);

- 5) obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków (domu klasztorного - obecnie Domu Dziecka Św. Józefa Zgromadzenia Zakonnego Sióstr Elżbietanek), położonego przy ul. Kubika 4, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1197/J, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu - wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku oraz w jego otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się ochronę zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu, w następującym zakresie:
 - a) ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane oryginalne elementy budynku: bryła, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa. Ochronie podlega również zachowany układ przestrzenny wewnątrz oraz elementy wyposażenia i wystroju (takie jak witraże, sklepienia, sztukaterie, mozaiki),
 - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów (takie jak przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki),
 - c) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania,
 - e) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w pkt. 2, obowiązuje:
 - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi,
 - b) zakaz stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych i paneli imitujących naturalne materiały budowlane, takich jak „sidding”,
 - c) w przypadku dachów spadzistych - stosowanie pokrycia dachu odpowiadającego pierwotnemu, takiego jak dachówka ceramiczna i łupek lub ich współczesne odpowiedniki, wizualnie od nich zbliżone, z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie mówią inaczej,

- d) odtworzenie pierwotnej kolorystyki budynków na podstawie dostępnych materiałów archiwalnych, w tym dokumentacji architektoniczno-budowlanych i fotograficznych, a w przypadku braku takiej możliwości ustalenie kolorystyki budynków na podstawie analizy porównawczej kolorystyki historycznej zabudowy na obszarze miasta, charakterystycznej dla poszczególnych okresów historycznych oraz stylów architektonicznych,
- e) zachowanie, w obrębie jednego obiektu, jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy), z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i d;
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, której zasięg określono na rysunku planu;
- 5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4, obowiązują następujące zasady:
- a) nowo lokalizowana zabudowa oraz elementy małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do lokalnego stylu budownictwa, rozumianego jako zespół cech charakterystycznych dla zabudowy historycznej wznoszonej na obszarze miasta,
- b) w przypadku realizacji nowej zabudowy obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barw, harmonizującej z zabudową historyczną, jednolitej w obrębie działki budowlanej, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, wapno, cement, kamień i cegła,
- c) istniejące elementy historycznego układu przestrzennego, takie jak ogrodzenia, bramy, elementy murów podlegają zachowaniu,
- d) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
- e) roboty budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych uchwały, w szczególności dotyczących zasad,
- kształtowania linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachów,
 - ochrony ekspozycji zabytków nieruchomych, w szczególności z terenów publicznych, takich jak ulice, place i skwery,
 - lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych, nośników reklamowych i informacyjnych oraz zieleni wysokiej,
 - zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych o wymiarach większych niż 1,50 m x 3,00 m;
- 6) zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 8) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy odrębne.

§ 8. 1. W granicach objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wymagające ich ukształtowania.

2. Ustala się następujące tereny, przeznaczone do realizacji celów publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie gospodarki nieruchomościami:

1) w jednostce urbanistycznej „A”:

- a) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: **A-UP1** , **A-UP2** i **A-UP3** ,
- b) tereny usług oświaty, oznaczone symbolami: **A-UO1** , **A-UO2** , **A-UO3** , **A-UO4** i **A-UO5** ,
- c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **A-ZP1** , **A-ZP2** i **A-ZP3** ,
- d) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:
 - **A-KDG** - ulica główna (ul. Garncarska), biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 297,
 - **A-KDL** - ulica lokalna (ul. Komuny Paryskiej), biegnąca w ciągu drogi powiatowej nr 2322 D,
 - **A-KDD1** (ul. Obrońców Helu), **A-KDD2** (ul. Wąska) i **A-KDD3** (odcinki ulic: M. Brody, M. Drzymały, M. Opitza i J. Wybickiego);
- e) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami: **A-E1** , **A-E2** i **A-E3** ;

2) w jednostce urbanistycznej „G”:

- a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **G-KDD1** i **G-KDD2** ;
- b) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **G-UP** .

§ 9.1. Określa się następujące, ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadłe do kierunków nadanych przez ich elewacje, o ile z przepisów uchwały nie wynika inaczej;
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, a także miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu -ich usytuowanie względem linii rozgraniczających terenu oraz innych elementów zagospodarowania terenu (takich jak krawężń jezdni) należy wyznaczać na podstawie informacji graficznych zawartych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) części budynków i budowli naziemnych usytuowane zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy powinny stanowić co najmniej 30 % szerokości działki budowlanej (mierzonej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy), na której ta zabudowa została zlokalizowana,
 - b) dopuszcza się cofnięcie do 30 % powierzchni ścian zewnętrznych budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m; procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy;
- 4) wyznaczona, obowiązująca linia zabudowy reguluje zasady usytuowania budynków mieszkaniowych, natomiast dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych stanowi linię nieprzekraczalną zabudowy;
- 5) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,

- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki;
- 6) wyznaczone w planie linie zabudowy dotyczą budynków (lub ich części), w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych po wejściu w życie przepisów niniejszej uchwały;
- 7) w stosunku do budynków (lub ich części), w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały, a które zostały usytuowane na działce budowlanej w inny sposób, niż określony w planie:
- a) dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce a także rozbudowę i nadbudowę - zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 8) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
- a) zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
 - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;
- 9) obowiązują następujące wymagania dotyczące organizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych w garażach jednopiętrowych i wielopiętrowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie dla terenów zabudowy wielorodzinnej, terenów zabudowy śródmiejskiej oraz dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi planu mieszkań towarzyszących innemu przeznaczeniu terenu,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku dla terenów usług, terenów zabudowy śródmiejskiej a także lokali usługowych dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi planu w ramach innego przeznaczenia terenu,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku dla terenów usług publicznych oraz usług oświaty, a także usług publicznych dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi planu w ramach innego przeznaczenia terenu,
 - 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach, hostelach i obiektach noclegowych do nich podobnych,
 - b) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza wliczenie do bilansu miejsc postojowych, o którym mowa w lit. a i b:
 - miejsc postojowych w garażach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: **A-KS1** do **A-KS4** oraz **G-KS** ,
 - przyulicznych miejsc postojowych usytuowanych w granicach przyległych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe lub materiałów do nich podobnych,

- e) dopuszcza się lokalizację parkingów wielostanowiskowych w formie jednopoziomowej lub wielopoziomowej, znajdujących się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu oraz parkingów wielostanowiskowych stanowiących część techniczną budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
- f) parkingów całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu nie uwzględnia się przy wyliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono, w zależności od potrzeb, w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 10. 1. Określa się następujące sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem **A-MS3** uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę drzewa uznanego za pomnik przyrody nieożywionej - Dąb biały, odm. Łyżkowata (*Quercus alba 'Elongata'*), w zakresie wynikającym z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych - Zarządzenia Nr 31/88 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 22 czerwca 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 11 poz. 95);
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem **A-UO2** uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków (domu klasztorного - obecnie Domu Dziecka Św. Józefa Zgromadzenia Zakonnego Sióstr Elżbietanek), położonego przy ul. Kubika 4, w zakresie wynikającym z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych - wpisu do rejestru zabytków pod nr 1197/J.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania takich terenów.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 3,00 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 1,00 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 18,00 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 2,00 m²;
- 3) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze publicznej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi publicznej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 10,00 m;
- 4) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±30°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono, w zależności od potrzeb, w przepisach szczegółowych uchwały - odrębnie dla wyznaczonych w planie terenów lub grup takich terenów.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu tworzy następująca sieć dróg publicznych:
 - a) ulica główna (ul. Garncarska), oznaczona symbolem **A-KDG**,

- b) ulica lokalna (ul. Komuny Paryskiej), oznaczona symbolem **A-KDL** ,
 - c) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami:
 - **A-KDD1** (ul. Obrońców Helu), **A-KDD2** (ul. Wąska) i **A-KDD3**
 - **G-KDD1** i **D-KDD2** ;
 - 2) układ komunikacyjny na obszarze objętym ustaleniami planu uzupełniają:
 - a) drogi wewnętrzne, oznaczona symbolami: **A-KDW1** do **A-KDW3** ;
 - b) nie wyodrębnione na rysunku planu drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne (w tym drogi osiedlowe), położone w granicach poszczególnych terenów;
 - 3) powiązania obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem drogowym są realizowane za pośrednictwem ulic wymienionych w pkt 1;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, innych niż wymieniona w pkt 2 lit a, w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynosi 6,00 m,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - c) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się przebudowy i remonty dróg z uwzględnieniem istniejącego przebiegu granic ewidencyjnych działek drogowych i z zachowaniem istniejących parametrów tych dróg;
 - 6) zasady dojazdu do wyznaczonych w planie terenów, w zależności od potrzeb, określono w przepisach szczegółowych uchwały.
2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się następujące, ogólne warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizację oraz rozbudowę - w tym budowę nowych odcinków sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym,
 - b) w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z elementami docelowego zagospodarowaniem terenu należy przewidzieć przełożenie tych sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury, takich jak stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie;
 - 2) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilane w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym ustala się sukcesywną modernizację oraz rozbudowę tej sieci, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- a) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się sukcesywną modernizację oraz rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 4) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się:
 - budowę urządzeń służących do retencji, rozsączaniu i magazynowania wód deszczowych,
 - rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej,
 - c) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,10 ha, należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi – po uprzednim ich oczyszczeniu do standardów wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące warunki gospodarki odpadami:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
 - c) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zorganizować te miejsca w sposób umożliwiający prowadzenie segregacji tych odpadów,
 - d) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie - po zredukowaniu w stacji transformatorowej napięcia energii elektrycznej z sieci przesyłowej - z sieci rozdzielczej (dystrybucyjnej) średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację i budowę nowych odcinków sieci oraz budowę stacji transformatorowych wraz z niezbędnym dojazdem do tych stacji;
- 7) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego - dopuszcza się rozbudowę i modernizację i budowę nowych odcinków sieci gazowej oraz przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię cieplną - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi - stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określono, w zależności od potrzeb, w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 15. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), określono w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla jednostki urbanistycznej „A”

§ 16.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej, o których mowa w § 4, pkt 1, lit. a uchwały, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-MWn1, b) A-MWn2, c) A-MWn3, d) A-MWn4; 2) określa się przeznaczenie uzupełniające terenów - usługi nieuciążliwe, ograniczone do wbudowanych biur, pracowni i gabinetów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn1 – domu mieszkalnego z lat 20-tych XX w., ul. Bolesława Kubika 5, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn2: - domu mieszkalnego z ok. 1860 r., ul. Komuny Paryskiej 4, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Komuny Paryskiej 5, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn3 – domu mieszkalnego z l. 80 XIX w. ul. Komuny Paryskiej 37, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn4: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 17, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 19, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 20, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 21, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Obrońców Helu 2, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Obrońców Helu 4, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Obrońców Helu 6, - domu mieszkalnego z 2 poł. XIX w., ul. Obrońców Helu 8; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej niskiej: a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-MWn1, A-MWn2 i A-MWn4 obowiązuje zabudowa w formie pierzei, przy czym na terenie w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn4 dopuszcza się zabudowę wolno stojącą; b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn3 obowiązuje zabudowa wolno

stojąca,

c) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1;

e) w przypadku wprowadzenia w granicach terenu nowej zabudowy, ustala się obowiązek nawiązania formą architektoniczną do istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, zlokalizowanych na tym terenie lub na terenie bezpośrednio przyległym (sąsiednim);

f) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje dachów:

- dachy dwuspadowe, naczółkowe lub dachy kopertowe, o kącie nachylenia połaci wynoszącym 300-450, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak: świetliki i lukarny oraz okna połaciowe;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,60, z wyłączeniem działek wydzielonych bezpośrednio pod budynkami, dla których maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00,

b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %,

3) ustala wysokość zabudowy:

a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn1 wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, dwa piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 16,00 m, przy czym dopuszcza się sytuowanie lokali mieszkaniowych dwupoziomowych w ostatniej kondygnacji,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn2 wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, piętro i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 12,00 m,

c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn3 wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych przekrytych dachem stromym (w tym: parter, piętro i poddasze) oraz 12,00 m,

d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MWn4 wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych w oraz 16,00 m i być mniejsza niż dwie pełne kondygnacje oraz 6,00 m, z wyłączeniem istniejącego domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w. położonego przy ul. Obrońców Helu 4, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, który posiada cztery pełne kondygnacje nadziemne oraz poddasze,

e) w przypadku realizacji zabudowy plombowej, jej wysokość nie może być mniejsza niż wysokość niższego z przylegających budynków i większa niż wysokość wyższego z przylegających budynków;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 0,50 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza wliczenie do bilansu miejsc postojowych, o którym mowa w lit. a i b:

- miejsc postojowych w garażach,

- przyulicznych miejsc postojowych usytuowanych w granicach przyległego terenu drogi publicznej, pod warunkiem uzyskania tytułu prawnego do dysponowania tymi miejscami postojowymi,

d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty

	pełne lub ażurowe lub materiałów do nich podobnych; 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 ust. 1.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MWn1 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD2 (ul. Wąska); 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MWn2 odbywać się będzie z: a) ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), b) przez teren oznaczony symbolem A-KS4, 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MWn3 odbywać się będzie z: a) ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), b) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody); 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MWn4 odbywać się będzie z: a) ulicy B. Kubika, b) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców Helu), c) dróg wewnętrznych, których tereny oznaczono symbolami A-KDW1 i A-KDW2; 5) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 6) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 10 %.

§ 17.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej, o którym mowa w § 4, pkt 1, lit. b uchwały, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem A-MWs ; 2) określa się przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe, ograniczone do wbudowanych biur, pracowni i gabinetów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej: a) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, b) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącego, współczesnego budynku wielorodzinnego, w celu podniesienia jego walorów architektonicznych i funkcjonalnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, c) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany

	bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,35, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30 %, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie ustala się na 0 %; 3) maksymalna wysokość zabudowy wynosi pięć pełnych kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i cztery piętra oraz 17,00 m; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu odbywać się będzie z ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska i ul. Obrońców Helu); 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 10 %.

§ 18.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w § 4, pkt 2 uchwały, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-MS1, b) A-MS2, c) A-MS3, d) A-MS4, e) A-MS5, f) A-MS6, g) A-MS7, h) A-MS8, i) A-MS9, j) A-MS10, k) A-MS11, l) A-MS12, m) A-MS13, n) A-MS14, o) A-MS15, p) A-MS16.
-------------------------	--

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS3 uwzględnia się ochronę drzewa uznanego za pomnik przyrody nieożywionej - Dębu białego, odm. Łyżkowata (<i>Quercus alba</i> 'Elongata'), w zakresie wynikającym z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych - Zarządzenia Nr 31/88 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 22 czerwca 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 11 poz. 95); 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 3) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS1: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 14, - „objektu handlowo – usługowego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 14a, - Zajazdu Pod Chojnikiem” z lat 1805 - 1813 r., odbudowanego na początku XX w. (obecnie budynek handlowo-usługowy), ul. Komuny Paryskiej 1, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS2: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 6, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 7 - 8, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 9, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 10, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 11, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 12, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Bolesława Kubika 13, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS3: - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 39, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS4: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Mikołaja Brody 13, - domu mieszkalnego z ok. 1880 r., ul. Bolesława Kubika 2, - domu mieszkalnego z ok. 1880 r., ul. Bolesława Kubika 3, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 1, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 2, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 3, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 4, e) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS5: - domu mieszkalnego z poł. XIX w. ul. Bankowa 3, - domu mieszkalnego z 2 poł. XIX w., ul. Mikołaja Brody 11, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 1, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 2, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 3, f) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS6: - willi z lat 70-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 34, (obecnie hotel „Villa Ambasada” z restauracją „Piwnica Paryska”),

- domu mieszkalnego z lat 60-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 35,
 - willi z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 36,
 - domu mieszkalnego z 2 poł. XIX w., ul. Mikołaja Brody 1,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Mikołaja Brody 7,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Mikołaja Brody 8,
 - domu mieszkalnego z 2 poł. XIX w., ul. Mikołaja Brody 9,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 15, (obecnie budynek biurowo-usługowy),
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 16,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 17,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 18,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 19,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 20,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 21,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 5,
- g) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS7:
- domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Michała Drzymały 6,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Michała Drzymały 7,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Michała Drzymały 8,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Michała Drzymały 9,
 - willi z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 33,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 1,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 3,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 4,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 5,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 7,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 8,
- h) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS8:
- domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 9,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 10,
 - willi z 4 ćw. XIX w., ul. Marcina Opitza 11,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w. ul. Józefa Wybickiego 15,
- i) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS9:
- domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 11,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 12,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 13,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 14,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 15,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 16,
 - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 17,

	- domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Karola Miarki 18, - domu mieszkalnego z lat 20-tych XX w., ul. Komuny Paryskiej 26, - domu mieszkalnego z 1914 r., ul. Józefa Wybickiego 10, - domu mieszkalnego z końca XIX w., ul. Józefa Wybickiego 11, - domu mieszkalnego z ok. 1914 r. ul. Józefa Wybickiego 12, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 14, j) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS10: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Michała Drzymały 1, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 27, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 28, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 29, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 30, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 31, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 32, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., z 1914 r., ul. Józefa Wybickiego 9, k) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS11: - domu mieszkalnego z poł. XIX w., ul. Komuny Paryskiej 8, - domu mieszkalnego z poł. XIX w., ul. Komuny Paryskiej 9, - domu mieszkalnego z poł. XIX w., ul. Komuny Paryskiej 10, - domu mieszkalnego z lat 60-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 11, - domu mieszkalnego z lat 60-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 12, - domu mieszkalnego z lat 60-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 13, - domu mieszkalnego z 1842 r., ul. Komuny Paryskiej 14, - domu mieszkalnego z poł. XIX w., ul. Komuny Paryskiej 15, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 16, - domu mieszkalnego z 1884 r., ul. Komuny Paryskiej 17, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 20, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 21, - domu mieszkalnego z 1872 r., ul. Komuny Paryskiej 21a, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 22, - domu mieszkalnego z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 23, l) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS12: - domu mieszkalnego z pocz. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 16, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Opitza 13, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Opitza 14; m) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS15 budynku mieszkalnego (obecnie budynku administracyjnego), ul. Komuny Paryskiej 38a; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy śródmiejskiej: a) obowiązuje zabudowa w formie pierzei, zwarta (składająca się z co najmniej dwóch przylegających do siebie budynków) lub wolno stojąca,

- b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1,
- d) w przypadku wprowadzenia w granicach terenu nowej zabudowy, ustala się obowiązek nawiązania formą architektoniczną do istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, zlokalizowanych na tym terenie lub na terenie bezpośrednio przyległym (sąsiednim),
- e) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje dachów:
- dachy dwuspadowe,
 - dachy naczółkowe,
 - dachy kopertowe,
 - dachy mansardowe,
- f) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny oraz okna połaciowe,
- g) w przypadku dachów dwuspadowych, naczółkowych oraz kopertowych obowiązuje kąt nachylenia ich połaci wynoszący 300-450,
- h) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów:
- dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub dachówka odpowiadająca wizualnie (rozmiarami, formą i kolorystyką) dachówce ceramicznej (betonowa lub cementowa),
 - dachówka z łupka naturalnego, ewentualnie sztucznego lub blachy (karo lub karpiówka) oraz blacha płaska szlachetna (miedziana lub tytanowo-cynkowa) – w przypadku dachów mansardowych oraz ich imitacji, a także pokryć elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny i wieżyczki,
- i) zakazuje się stosowania:
- dachówki szklwionej (glazurowanej), o dużym połysku,
 - blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej),
 - gontu bitumicznego oraz papy,
- j) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki, lukarny i wieżyczki oraz okna połaciowe,
- k) w przypadku istniejących budynków o dachach płaskich dopuszcza się:
- zachowanie ich geometrii oraz materiałów użytych pokrycia dachów,
 - nadbudowę dachów w formie określonej dla nowej zabudowy (w tym plombowej), pod warunkiem zachowania określonej dla poszczególnych terenów maksymalnej wysokości zabudowy,
 - wprowadzenie dekoracyjnych attyk oraz imitacji połaci dachu mansardowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-MS1, A-MS2, A-MS4 do A-MS11:
- maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie ustala się na 0 %,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS3 i A-MS12:
- maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00,
 - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25 %, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku

	minimalny udział powierzchni biologicznie ustala się na 0 %, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS13, A-MS15, A-MS16: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,70, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS14: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,75, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,50, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %; 3) ustala wysokość zabudowy: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS1 wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, trzy piętra i poddasze) oraz 16,00 m, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS2 wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych w oraz 16,00 m i być mniejsza niż trzy pełne kondygnacje oraz 9,00 m, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS3, A-MS15, A-MS16 wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech pełnych kondygnacji nadziemnych w oraz 12,00 m, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS4 wysokość zabudowy nie może przekroczyć pięciu pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, cztery piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 18,00 m i być mniejsza niż trzy pełne kondygnacje oraz 9,00 m, e) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS5 wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, trzy piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 16,00 m i być mniejsza niż trzy pełne kondygnacje oraz 9,00 m, f) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-MS6 A-MS7 A-MS8, A-MS9, A-MS10, A-MS11, A-MS12, wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, trzy piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 16,00 m i być mniejsza niż dwie pełne kondygnacje oraz 8,00 m, g) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-MS13, A-MS14, wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych oraz 16,00 m, h) w przypadku realizacji zabudowy plombowej, jej wysokość nie może być mniejsza niż wysokość niższego z przylegających budynków i większa niż wysokość wyższego z przylegających budynków; 4) w przypadku realizacji zabudowy garażowej w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS6, stanowiącej uzupełnienie istniejącego ciągu garaży (usytuowanego wzdłuż północnej granicy tego terenu z terenem oznaczonym symbolem A-UP3), ustala się: a) wysokość zabudowy garażowej – zgodnie z pkt 4 lit. h, b) stosowanie dachów płaskich, c) zachowanie jednolitych wymiarów poszczególnych segmentów garaży, to jest ich wysokości, szerokości oraz głębokości; 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS1 odbywać się będzie z: - ulicy B. Kubika, - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców Helu); b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS2 odbywać się będzie z: - ulicy B. Kubika,

	- ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD2 (ul. Wąska), - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej); c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS3 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD2 (ul. Wąska); d) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS4 odbywać się będzie z: - ulicy B. Kubika,
	- ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego, ul. M. Brody); e) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS5 odbywać się będzie z: - ulicy Bankowej, - ulicy Karola Miarki, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody); f) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS6 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Opitza, ul. J. Wybickiego, ul. M. Brody), g) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS7 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, , której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Opitza, ul. J. Wybickiego, ul. M. Drzymały), h) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS8 odbywać się będzie z: - ulicy K. Miarki, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Opitza, ul. J. Wybickiego, ul. M. Drzymały), i) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS9 odbywać się będzie z: - ulicy K. Miarki, - ulicy Komuny Paryskiej, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego, ul. M. Drzymały), j) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS10 odbywać się będzie z: - ulicy Komuny Paryskiej, - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego, ul. M. Drzymały), k) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS11 odbywać się będzie z: - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska), - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - przez teren oznaczony symbolem A-KS2, l) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS12 odbywać się będzie z: - ulicy K. Miarki, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego, ul. Brody, ul. M. Opitza), m) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS13 odbywać się będzie z: - ul. B. Kubika,

	- drogi wewnętrznej, której teren oznaczono symbolem A-KDW1, n) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS14 odbywać się będzie z: - ul. B. Kubika, - drogi wewnętrznej, której teren oznaczono symbolem A-KDW1; o) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS15 odbywać się będzie z drogi wewnętrznej A-KDW3, p) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS16 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. Brody); 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.

§ 19.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny zabudowy usługowej, o których mowa w § 4, pkt 3, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: A-U1 i A-U2.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w §6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków - budynku z 3 ćw. XIX w. (obecnie budynek usługowy - niepubliczny zakład opieki zdrowotnej), położonego przy ul. Karola Miarki 10, w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U2; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy usługowej: a) obowiązuje zabudowa zwarta (składająca się z co najmniej dwóch przylegających do siebie budynków) lub wolno stojąca, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U1: a) dopuszcza się: - stosowanie przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym szkła, aluminium, blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, siatek cięto-ciągnionych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, - dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie i łukowe, b) zakazuje się: - wznoszenia budynków nie posiadających przeszkleń w elewacjach zewnętrznych, wyeksponowanych w kierunku ulic Obrońców Helu i Komuny Paryskiej), c) obowiązuje: - obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych o wysokim poziomie estetycznym oraz jakościowym użytych materiałów, takich jak okładziny z kamienia naturalnego, ceramiki, szkła, aluminium, blachy tytanowej oraz drewna,

	- obudowa i osłonięcie części technicznych budynków i urządzeń, takich jak: dźwigownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza wentylacyjnego, klimatyzatory, a w przypadku ich umiejscowienia na dachu budynku – odsunięcie od krawędzi dachu równo co najmniej wysokości urządzenia lub pomieszczenia technicznego, zapewniające ich niewidoczność dla obserwatora znajdującego się na poziomie ulicy, w odległości od elewacji budynku równej wysokości tego budynku, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U2 obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 oraz nawiązanie do niego formą architektoniczną istniejących budynków gospodarczych i garażowych, w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy; 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U1: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,70, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10 %, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0 %; b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U2: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,50, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,30, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %; 4) ustala wysokość zabudowy: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U1 wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych oraz 7,00 m; b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U2 wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej (w przypadku jej przebudowy lub nadbudowy) nie może przekraczać linii okapu dachu budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 4 pkt 1; 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	w granicach terenu oznaczonego symbolem A-U2 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-U1 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców Helu), b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-U2 odbywać się będzie z ulicy K. Miarki; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku

podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.
--	--

§ 20.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4, pkt 4, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-UP1, b) A-UP2, c) A-UP3; 2) określa się przeznaczenie uzupełniające terenów: a) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem biur, małej gastronomii, handlu detalicznego, poligrafii oraz usług do nich podobnych, b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-UP2 i A-UP3 - mieszkania towarzyszące.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP2 - willi (obecnie budynku administracyjnego) z lat 80-tych XIX w., ul. Komuny Paryskiej 38, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP3 – domu mieszkalnego (obecnie budynek administracyjny – siedziba Nadleśnictwa Bolesławiec) z 2 poł. XIX w., ul. Mikołaja Brody 2; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy: a) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP1 dopuszcza się modernizację (rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę) istniejącego, współczesnego budynku, na warunkach określonych w uchwale oraz w przepisach odrębnych, przy czym: - dla istniejącego budynku dopuszcza się dach płaski, - w przypadku nadbudowy istniejącego budynku dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, z jednoczesnym osłonięciem całości lub części nadbudowanej kondygnacji imitacją połaci dachu mansardowego, - dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku z zastosowaniem dachu stromego o kącie nachylenia połaci wynoszącym 300-450 (dwuspadowego, kopertowego) lub dachu mansardowego, pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką odpowiadającą wizualnie (rozmiarami, formą i kolorystyką) dachówce ceramicznej (betonową lub cementową), d) w granicach terenów oznaczonych symbolami A-UP2 i A-UP3 obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oraz nawiązanie do nich formą architektoniczną istniejących budynków gospodarczych i garażowych,

	w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy; e) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP2 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na następujących warunkach: - wysokość zabudowy nie może przekraczać 6,00 m, - obowiązuje zachowanie jednolitych wymiarów poszczególnych segmentów garaży, to jest: ich wysokości, szerokości oraz głębokości, a także wielkości i proporcji stolarki bram wjazdowych, - obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki i użytych materiałów budowlanych w obrębie wszystkich przylegających do siebie budynków; - obowiązuje zachowanie jednakowych wymiarów, kolorystyki i materiałów dla stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego budynku, - dopuszcza się dachy jednospadowe; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP1: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,30, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10 %; b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP2: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,35; - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %; c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP3: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,35; - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %; 3) ustala wysokość zabudowy: a) dla istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami A-UP2 i A-UP3 obowiązuje zachowanie ich oryginalnej wysokości, b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej (w przypadku jej przebudowy lub nadbudowy) nie może przekraczać linii okapu dachu budynków, o których mowa w lit. a, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP1 wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech pełnych kondygnacji nadziemnych oraz 12,00 m; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UP3 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, przy jednoczesnym dopuszczeniu modernizacji (rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy) istniejących budynków na warunkach określonych w uchwale oraz w przepisach odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UP1 odbywać się będzie z: - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (odcinek ul. Obrońców Helu do skrzyżowania z ul. Garncarską), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców Helu),

	- drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem A-KDW2, b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UP2 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, której teren oznaczono symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej) - drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem A-KDW3; c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UP3 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody),
	2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 21.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się tereny usług oświaty, o których mowa w § 4, pkt 5, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-UO1, b) A-UO2, c) A-UO3, d) A-UO4, e) A-UO5; 2) określa się przeznaczenie równorzędne terenów - zamieszkanie zbiorowe, ze szczególnym uwzględnieniem domów dziecka, internatów szkolnych i obiektów do nich podobnych; 3) określa się przeznaczenie uzupełniające terenów - usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem biur, małej gastronomii, handlu detalicznego, poligrafii oraz usług do nich podobnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO2 uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1197/J, o którym mowa w § 7 pkt 1 uchwały - domu klasztorne - obecnie Domu Dziecka Św. Józefa Zgromadzenia Zakonnego Sióstr Elżbietanek), ul. Kubika 4; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO1 - budynku dawnego Sądu Powiatowego (1849-1930) powstałego z połączenia dwóch domów w stylu neogotyckim z 1844 r. / pocz. XX w. (obecnie Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych im. majora Henryka Sucharskiego), ul. Komuny Paryskiej 6 i 7, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO2 – budynku dawnej szkoły masonskiej „Pod Złotym Łańcuchem” z 1885 r. / pocz. XX w. (obecnie Miejskie Przedszkole Publiczne nr 2), ul. Mikołaja Brody 17, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO3 – budynku dawnej szkoły ewangelickiej dla chłopców z 1898 r. (następnie pełniące funkcje kantyny

	2 Rezerwowego Batalionu 19 Pułku Piechoty Landwehry, obecnie Szkoła Podstawowa nr 4), ul. Mikołaja Brody 12; 3) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy: a) obowiązuje zabudowa wolno stojąca (w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO5) oraz w formie pierzei (w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO1, w części stanowiącej kontynuację zabudowy ul. Komuny Paryskiej nr 6 i 7), b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO5 dopuszcza się modernizację (rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę) istniejącego budynku pełniącego funkcję sali gimnastycznej, na warunkach określonych w uchwale oraz w przepisach odrębnych, przy czym: - dopuszcza się stosowanie przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym szkła, aluminium, blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, siatek cięto-ciągnionych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, - dopuszcza dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie i łukowe, - obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych o wysokim poziomie estetycznym oraz jakościowym użytych materiałów, takich jak okładziny z kamienia naturalnego, ceramiki, szkła, aluminium, blachy tytanowej oraz drewna, - nakazuje się obudowę i osłonięcie części technicznych budynków i urządzeń, takich jak: czerpnie i wyrzutnie powietrza wentylacyjnego, klimatyzatory, a w przypadku ich umiejscowienia na dachu budynku – odsunięcie od krawędzi dachu równe co najmniej wysokości urządzenia lub pomieszczenia technicznego, zapewniające ich niewidoczność dla obserwatora znajdującego się na poziomie ulicy, w odległości od elewacji budynku równej wysokości tego budynku, d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-UO1, A-UO2 i A-UO3 obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków, ujętych w Rejestrze Zabytków i gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały, oraz nawiązanie do nich formą architektoniczną nowej zabudowy, a także istniejących budynków gospodarczych i garażowych (w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy); 2) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy dopuszcza się następujące rodzaje dachów: - dachy dwuspadowe, naczółkowe lub dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci wynoszącym 300-450, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak: świetliki i lukarny oraz okna połaciowe; 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO1: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,60, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO2: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,30, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30 %, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO3: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,30, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %,

	d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO4: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,30, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30 %, e) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO5: - maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,60, - minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10 %; 4) ustala wysokość zabudowy: a) dla istniejących budynków, ujętych w Rejestrze Zabytków i gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-UO1, A-UO2 i A-UO3, obowiązuje zachowanie ich oryginalnej wysokości, b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-UO1, A-UO2 i A-UO3 wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości istniejących budynków, o których mowa w lit. a, zlokalizowanych w granicach wymienionych terenów, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO4 wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym dwa piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 12,00 m, d) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO5 wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16,00 m; 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	w granicach terenu oznaczonego symbolem A-UO4 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, przy jednoczesnym dopuszczeniu modernizacji (rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy) istniejących budynków na warunkach określonych w uchwale oraz w przepisach odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UO1 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, oznaczonej symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - przez teren oznaczony symbolem A-KS4, b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UO2 odbywać się będzie z: - dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD2 (ul. Wąska), - dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody), c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UO3 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody i ul. J. Wybickiego), d) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UO4 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. M. Brody), e) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-UO5 odbywać się będzie z: - ulicy klasy lokalnej, oznaczonej symbolem A-KDL (ul. Komuny Paryskiej), - przez teren oznaczony symbolem A-KS4, 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały;

	3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 22.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny zieleni urządzonej, o których mowa w § 4, pkt 6, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-ZP1 (obszar Parku im. Obrońców Helu, na terenie dawnego Cmentarza Ewangelickiego), b) A-ZP2, c) A-ZP3.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) obowiązują: a) dbałość o funkcjonalny i estetyczny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań spójnych stylistycznie oraz pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji, b) utrzymanie istniejących zespołów zieleni kształtowanej, z dopuszczeniem formowania, korekty i uzupełnień tej zieleni; 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu; a) dopuszcza się lokalizację: b) ogrodzenia terenu, c) zespołów zieleni kształtowanej o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych, d) obiektów małej architektury, takich jak: siedziska i ławki, latarnie, ozdobne ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki oraz obiekty do nich podobne, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań spójnych stylistycznie oraz pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji, e) placów zabaw, oczek wodnych, mostków, altan, plenerowych amfiteatrów oraz obiektów do nich podobnych, f) elementów systemu informacji, takich jak: tablice informacyjne, kierunkowskazy i plany ułatwiające orientację w terenie, umieszczane na ogrodzeniach, ścianach i słupach, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań spójnych stylistycznie oraz pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji, g) urządzeń bezpieczeństwa publicznego, takich jak systemy monitoringu wizyjnego i ochrony przeciwpożarowej, h) obiektów higieniczno-sanitarnych, na warunkach określonych w przepisach niniejszej uchwały; 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy: a) obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych o wysokim poziomie estetycznym oraz jakościowym użytych materiałów, takich jak kamień naturalny, ceramika, oraz drewno, b) w przypadku lokalizacji zadaszonych obiektów małej architektury takich jak wiaty,

	altany i amfiteatry plenerowe, obowiązują: - wysokość obiektów nie przekraczająca 5,00 m, przy czym dopuszcza się wyłącznie obiekty parterowe, - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką odpowiadającą wizualnie (rozmiarami, formą i kolorystyką) dachówce ceramicznej (betonową lub cementową), albo gontem drewnianym, - obowiązują odległości w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, - dopuszcza się indywidualne rozwiązania materiałowe i architektoniczne, 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 70 %; 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5 pkt 2 uchwały.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-ZP1 odbywać się będzie z: - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców Helu), b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-ZP2 odbywać się będzie z: - ulicy B. Kubika, - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD2, c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-ZP3 odbywać się będzie z: - ulicy B. Kubika, - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska); 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-ZP1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych związanych z organizacją imprez masowych, na czas trwania świąt i uroczystości kościelnych oraz państwowych a także aktywności organizowanych przez jednostki samorządu gminnego i powiatowego oraz lokalne organizacje i stowarzyszenia, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po tym święcie, uroczystości lub imprezie; 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych;

	3) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zielen przed zniszczeniem.
10. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 23.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się tereny obsługi komunikacji, o których mowa w § 4, pkt 7, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) A-KS1, b) A-KS2, c) A-KS3, d) A-KS4; 2) dopuszcza się wyłącznie obiekty i urządzenia służące postojowi i przechowywaniu pojazdów; 3) zakazuje się w szczególności lokalizacji: a) stacji dystrybucyjnych paliw i gazu płynnego, b) samochodowych warsztatów naprawczych i stacji serwisowych, takich jak: zakłady mechaniki i elektryki samochodowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie oraz obiektów do nich podobnych, c) punktów demontażu części i podzespołów pojazdów mechanicznych, a także magazynowania i sprzedaży tych części.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy: a) obowiązuje zabudowa w układzie zwartym – w formie jednego lub kilku zespołów garaży zlokalizowanych w granicach terenu, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,00 m, przy czym dopuszcza się wyłącznie budynki parterowe, d) w obrębie zespołu garaży obowiązuje: - stosowanie dachów płaskich, - stosowanie kolorystyki elewacji z wykorzystaniem barw palety RAL o kodach: 1013, 1014, 1015, 1034, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9017, 9018, z zastrzeżeniem, że w obrębie elewacji zespołu garaży mogą zostać użyte nie więcej niż dwie z wymienionych barw; - stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki bram garażowych wykorzystaniem jednej z barw palety RAL o kodach: 7004, 7012, 7016, 7035, 7040, 8003, 8014, 8019, 9006, 9010, 9016, - zachowanie jednolitych wymiarów stolarki bram wjazdowych, - zachowanie jednolitych wymiarów poszczególnych segmentów garaży, to jest

	ich wysokości, szerokości oraz głębokości; e) w obrębie zespołu garaży dopuszcza się: - urządzenie ścian budynków tworzących zespół garażowy zielenią pnącą tworzącą osłonę elewacji (pnąca takie jak: rdestówka, powójnik, bluszcz, winobluszcz, wiciokrzew i do nich podobne, upięte na stelażach lub siatkach przymocowanych do elewacji budynku garażowego), - dowolne pokrycie dachu, w tym bitumiczne, jednolite dla wszystkich zespołów garaży lokalizowanych w obrębie całego terenu; f) dopuszcza się wykorzystanie występujących różnic wysokości terenu i przekrycie całości lub części terenu płytą, pod którą dopuszcza się organizację: - parkingu wielostanowiskowego, - wydzielenie indywidualnych garaży, g) dopuszcza się lokalizację parkingów wielostanowiskowych w formie jednopoziomowej lub wielopoziomowej, znajdujących się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu - parkingów całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu nie uwzględnia się przy wyliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b; h) całkowita wysokość garażu wielokondygnacyjnego nie może przekroczyć 12,00 m, przy czym wysokość zabudowy nie może przekraczać linii okapu dachu najniższego z budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS11, stanowiących południową pierzeję ul. Komuny Paryskiej, i) dopuszcza się organizację nawierzchni płyty, o której mowa w lit. f, w formie: - parkingu wielostanowiskowego, - terenów zieleni urządzonej o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych, - placów zabaw; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,40 c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,00 %; 3) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	w granicach terenów oznaczonych symbolami A-KS3 i A-KS4 zakazuje się lokalizacji zabudowy – dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia komunikacji, takie jak place parkingowe, dojścia i dojazdy.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-KS1 odbywać się będzie z: - drogi wewnętrznej, której teren oznaczono symbolem A-KDW1, - drogi wewnętrznej, której teren oznaczono symbolem A-KDW2, b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-KS2 odbywać się będzie z ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska), c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-KS3 odbywać się będzie z ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska i odcinek ul. Obrońców Helu), d) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-KS4 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD1 (ul. Obrońców

	Helu); 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
	o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 24.

1. Przeznaczenie terenu	określa się teren ulicy klasy głównej, o której mowa w § 4, pkt 8, lit. a, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem A-KDG (obejmujący odcinek ul. Garncarskiej, biegnący w ciągu drogi wojewódzkiej nr 297 oraz obszar skrzyżowania tej drogi z ul. Obrońców Helu).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację: a) miejsc postojowych, b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, d) elementów małej architektury, e) elementów reklamowych, f) zieleni urządzonej; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5 uchwały.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu; 2) minimalna szerokość jezdni wynosi $2 \times 3,25 \text{ m} = 6,50 \text{ m}$; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały;

	4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 25.

1. Przeznaczenie terenu	określa się teren ulicy klasy lokalnej, o której mowa w § 4, pkt 8, lit. b, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem A-KDL (obejmujący odcinek ul. Komuny Paryskiej, biegnącej w ciągu drogi powiatowej nr 2322 D).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację: a) miejsc postojowych, b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, d) obiektów małej architektury, e) elementów reklamowych, f) zieleni urządzonej; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5,
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu; 2) minimalna szerokość jezdni wynosi $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.

	zm.), w wysokości 1 %.
--	------------------------

§ 26.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny ulic klasy dojazdowej, o których mowa w § 4, pkt 8, lit. c, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1) A-KDD1 (odcinek ul. Obrońców Helu); 2) A-KDD2 (odcinek ul. Wąskiej); 3) A-KDD3 (odcinki ul.: M. Brody, M. Drzymały, M. Opitza i J. Wybickiego).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację: a) miejsc postojowych, b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, c) elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów, d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, e) obiektów małej architektury, f) elementów reklamowych, g) zieleni urządzonej; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5,
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu; 2) minimalna szerokość jezdni wynosi $2 \times 2,50 \text{ m} = 5,00 \text{ m}$; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku

podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.
--	---

§ 27.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny dróg wewnętrznych, o których mowa w § 4, pkt 9, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1) A-KDW1; 2) A-KDW2; 3) A-KDW3.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację: a) miejsc postojowych, b) elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, d) obiektów małej architektury, e) zieleni urządzonej; 4) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego); 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5 uchwały.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 28.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny urządzeń elektroenergetycznych, o których mowa w § 4, pkt 10, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1) A-E1; 2) A-E2; 3) A-E3.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) formę obiektu i jego gabaryty należy dostosować do parametrów technicznych urządzeń; 2) wysokość zabudowy nie może wynosić więcej niż 6,00 m, przy czym dopuszcza się wyłącznie budynek parterowy; 3) dopuszcza się dachy: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-E1 obowiązuje dach stromy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci wynoszącym 300-450, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-E2 i A-E3 dopuszcza się dachy płaskie; 4) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 5) dopuszcza się trwale ogrodzenie terenu; 6) urządzenia należy oznakować i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom postronnym; 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,00 %; 8) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-E1 odbywać się będzie z ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego), b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-E2 odbywać się będzie przez teren oznaczony symbolem A-MS5, c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-E3 odbywać się będzie przez teren oznaczony symbolem A-MWn4;

	2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla jednostki urbanistycznej „G”

§ 29.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej, o których mowa w § 4, pkt 1, lit. a uchwały, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: a) G-MWn1, b) G-MWn2; 2) określa się przeznaczenie uzupełniające terenów - usługi nieuciążliwe, ograniczone do wbudowanych biur, pracowni i gabinetów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem G-MWn1: - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 17, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 18, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 19, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 20, - domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 21; b) w granicach terenu oznaczonego symbolem G-MWn2 – domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Warszawska 22-23; 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej niskiej: a) w granicach terenu oznaczonego symbolem G-MWn1 obowiązuje zabudowa w formie pierzei, b) w granicach terenu oznaczonego symbolem G-MWn2 obowiązuje zabudowa wolno stojąca, c) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, d) obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków ujętych

	w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, e) w granicach terenów oznaczonych symbolami: G-MWn1 i G-MWn2 w przypadku wprowadzenia w granicach terenu nowej zabudowy (także gospodarczej lub garażowej), ustala się obowiązek nawiązania formą architektoniczną do istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, zlokalizowanych na tym terenie, f) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje dachów: - dachy dwuspadowe, naczółkowe lub dachy kopertowe, o kącie nachylenia połaci wynoszącym 300-450, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak: świetliki i lukarny oraz okna połaciowe; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,60, z wyłączeniem działek wydzielonych bezpośrednio pod budynkami, dla których maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %; 3) ustala wysokość zabudowy: a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, piętro i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 12,00 m, b) w przypadku realizacji zabudowy plombowej, jej wysokość nie może być mniejsza niż wysokość niższego z przylegających budynków i większa niż wysokość wyższego z przylegających budynków, c) wysokość nowej oraz modernizowanej zabudowy gospodarczej i garażowej (w przypadku jej przebudowy lub nadbudowy) nie może przekraczać linii okapu dachu budynków, o których mowa w ust. 4 pkt 1; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem G-MWn1 odbywać się będzie z: a) ulicy Warszawskiej, b) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD1, c) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD2; 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem G-MWn2 odbywać się będzie z ulicy Warszawskiej; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 10 %.

§ 30.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej, o którym mowa w § 4, pkt 1, lit. b uchwały, wydzielony na rysunku planu liniami
-------------------------	---

	rozgraniczającymi i oznaczony symbolem G-MWs; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska i place zabaw, sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi, b) parkingi terenowe sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej: a) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, b) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącego, współczesnego budynku wielorodzinnego, w celu podniesienia jego walorów architektonicznych i funkcjonalnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; c) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,50, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20 %; 3) maksymalna wysokość zabudowy wynosi pięć pełnych kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i cztery piętra oraz 17 m; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu odbywać się będzie z: a) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD1, b) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD2; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 10 %.

§ 31.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w § 4, pkt 2 uchwały, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1) G-MS1; 2) G-MS2.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy śródmiejskiej: a) obowiązuje zabudowa w formie pierzei, zwarta (składająca się z co najmniej dwóch przylegających do siebie budynków) lub wolno stojąca, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, c) ustala się obowiązek nawiązania formą architektoniczną do istniejących budynków przy ul. Gdańskiej 1 lub Łokietka 4, d) dopuszcza się kształtowanie formy architektonicznej łączącej elementy wymienionych budynków z formami współczesnymi, e) obowiązuje uwzględnienie pionowych podziałów segmentów elewacji w sposób nawiązujący do szerokości historycznych kamienic – szerokość takiego pojedynczego segmentu nie może przekraczać 18,00 m, f) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy płombowej) dopuszcza się następujące rodzaje dachów: - dachy dwuspadowe, - dachy naczółkowe, - dachy kopertowe, - dachy mansardowe, g) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny oraz okna połaciowe, h) w przypadku dachów dwuspadowych, naczółkowych oraz kopertowych obowiązuje kąt nachylenia ich połaci wynoszący 300-450, i) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy płombowej) dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: - dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым lub dachówka odpowiadająca wizualnie (rozmiarami, formą i kolorystyką) dachówce ceramicznej (betonowa lub cementowa), - dachówka z łupka naturalnego, ewentualnie sztucznego lub blachy (karo lub karpówka) oraz blacha płaska szlachetna (miedziana lub tytanowo-cynkowa) – w przypadku dachów mansardowych oraz ich imitacji, a także pokryć elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny i wieżyczki, j) zakazuje się stosowania: - dachówki szkliwionej (glazurowanej), o dużym połysku, - blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej), - gontu bitumicznego oraz papy,

	k) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki, lukarny i wieżyczki oraz okna połaciowe, l) w przypadku istniejących budynków o dachach płaskich dopuszcza się: - zachowanie ich geometrii oraz materiałów użytych pokrycia dachów, - nadbudowę dachów w formie określonej dla nowej zabudowy (w tym plombowej), pod warunkiem zachowania określonej dla poszczególnych terenów maksymalnej wysokości zabudowy, - wprowadzenie dekoracyjnych attyk oraz imitacji połaci dachu mansardowego; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,70, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 5 %; 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć pięciu pełnych kondygnacji nadziemnych oraz 18,00 m; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem G-MS1 odbywać się będzie z: - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD1, b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem G-MS2 odbywać się będzie z: - ulicy Gdańskiej, - ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (ul. Garncarska), - ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD1; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.

§ 32.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się teren usług publicznych, o którym mowa w § 4, pkt 4, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem G-UP; 2) określa się przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem biur, małej gastronomii, handlu detalicznego, poligrafii oraz usług do nich podobnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,35, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 15 %, 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć pięciu pełnych kondygnacji nadziemnych oraz 16,00 m; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu odbywać się będzie z: a) ul. Warszawskiej, b) ulicy klasy głównej, której teren oznaczono symbolem A-KDG (odcinek ul. Garncarskiej); 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 33.

1. Przeznaczenie terenu	1) określa się teren obsługi komunikacji, o którym mowa w § 4, pkt 7, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem G-KS ; 2) dopuszcza się wyłącznie obiekty i urządzenia służące postojowi i przechowywaniu pojazdów; 3) zakazuje się w szczególności lokalizacji: a) stacji dystrybucyjnych paliw i gazu płynnego, b) samochodowych warsztatów naprawczych i stacji serwisowych, takich jak: zakłady mechaniki i elektryki samochodowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie oraz obiektów do nich podobnych, c) punktów demontażu części i podzespołów pojazdów mechanicznych, a także magazynowania i sprzedaży tych części.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) ustala się zasady kształtowania zabudowy: a) obowiązuje zabudowa w układzie zwartym – w formie jednego lub kilku zespołów garaży zlokalizowanych w granicach terenu, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,00 m, przy czym dopuszcza się wyłącznie budynki parterowe, d) w obrębie zespołu garaży obowiązuje: - stosowanie dachów płaskich, - stosowanie kolorystyki elewacji z wykorzystaniem barw palety RAL o kodach: 1013, 1014, 1015, 1034, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9017, 9018, z zastrzeżeniem, że w obrębie elewacji zespołu garaży mogą zostać użyte nie więcej niż dwie z wymienionych barw; - stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki bram garażowych wykorzystaniem jednej z barw palety RAL o kodach: 7004, 7012, 7016, 7035, 7040, 8003, 8014, 8019, 9006, 9010, 9016, - zachowanie jednolitych wymiarów stolarki bram wjazdowych, - zachowanie jednolitych wymiarów poszczególnych segmentów garaży, to jest ich wysokości, szerokości oraz głębokości; e) w obrębie zespołu garaży dopuszcza się: - urządzenie ścian budynków tworzących zespół garażowy zielenią pnącą tworzącą osłonę elewacji (pnąca takie jak: rdestówka, powójnik, bluszcz, winobluszcz, wiciokrzew i do nich podobne, upięte na stelażach lub siatkach przymocowanych do elewacji budynku garażowego), - dowolne pokrycie dachu, w tym bitumiczne, jednolite dla wszystkich zespołów garaży zlokalizowanych w obrębie całego terenu; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, b) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,40 c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,00 %; 3) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd do terenu odbywać się będzie z: a) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD1, b) ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem G-KDD2; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

§ 34.

1. Przeznaczenie terenu	określa się tereny ulic klasy dojazdowej, o których mowa w § 4, pkt 8, lit. c, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1) G-KDD1; 2) G-KDD2.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację: a) miejsc postojowych, b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, c) elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów, d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, e) obiektów małej architektury, f) elementów reklamowych, g) zieleni urządzonej; 4) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o których mowa w § 9 uchwały.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 uchwały.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 2 oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 5,
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu; 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 uchwały.
9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 1 %.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Uzasadnienie
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zlokalizowanego w obrębie ulic:
Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu

Do sporządzania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu* Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr V/25/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 stycznia 2011 r., zmienioną uchwałą Nr VII/40/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 marca 2011 r.

Plan obejmuje swoimi granicami obszar o powierzchni ok. 21,17 ha, zlokalizowany jest w śródmiejskiej, historycznej części miasta Bolesławiec, w odległości ok. 200 m na północ od Rynku. Granice planu wyznaczają: od północy ul. Bolesława Kubika, od wschodu ul. Karola Miarki, od południa ul. Komuny Paryskiej, od południowego-zachodu ul. Garncarska i Warszawska.

Plan stanowi aktualizację dotychczas obowiązujących na przedmiotowym obszarze:

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – obszar nr 2 w kwartale ulic Kwiatowa – Gdańska – Górne Młyny – Łokietka, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/351/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 180 poz. 3228);

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 120 poz. 1607).

Ze względu na istniejący, historycznie zdefiniowany i współczesny układ urbanistyczny, w planie nie wprowadzono istotnych modyfikacji w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej obszaru.

Uporządkowaniu oraz uszczegółowieniu ulegną ustalenia dotyczące poszczególnych terenów. Istotnym elementem będzie uporządkowanie problematyki związanej z parkowaniem (wyznaczenie dodatkowych terenów przeznaczonych pod lokalizację garaży).

Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku ogłoszenia prasowego oraz obwieszczenia opublikowanego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bolesławiec, oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Bolesławiec (www.um.boleslawiec.bip-gov.pl), w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, w trybie przewidzianym przepisami art. 17 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W projekcie planu uwzględniono wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, wniesione w trybie przewidzianym art. 17 pkt 2 ustawy.

Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego nie występują grunty rolne lub leśne, wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego został wyłożony (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2011 r. do 10 stycznia 2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 grudnia 2011 r. Zainteresowani mogli wносить uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 stycznia 2012 r. W wyznaczonym terminie nie zostały wniesione uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W związku z brakiem uwag do *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu*, Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, o którym mowa w art. 20 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jako bezprzedmiotowego.

Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu*, na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wymagają określenia zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. W związku z powyższym Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, o którym mowa w art. 20 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jako bezprzedmiotowego.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*, przyjętego uchwałą Rady Miasta Bolesławiec Nr VII/37/11 z dnia 30 marca 2011 r.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Karola Miarki - Komuny Paryskiej - Garncarska w Bolesławcu*.

PŻ/PŻ