

UCHWAŁA NR XXXVI-282/2005
Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim
z dnia 11 lipca 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie

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 oraz 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) oraz 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 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, nr 141 poz. 1492),
Rada Miejska w Nowym Mieście Lubawskim uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach administracyjnych miasta, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z wyłączeniem terenów zamkniętych.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony do skali 1:5000 i podzielony na sekcje.
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
A – 22MN, A – 43MN, A – 45RM, A – 67MN, A – 68MN A – 69MN, A – 71MN, A – 92MN, A – 125U, A – 126RMT, A – 158MNU, A – 159MNU, A – 160MN, A – 160a MN, A – 162MN, A – 163MN, A – 164MN, A – 165MN, A – 168 MNU, A – 169MN, A – 170MNP, A – 162MN, A – 173MNP, A – 174MN, A – 175RM A – 177MN, A – 178MN, A – 179MNP, A – 180MNP, A – 181MN, A – 182MN, A – 183MN, A – 184MNP, A – 189MNU, A – 190MNP, A – 191MNP, A – 195MN, A – 196 MN, A – 197MN A – 198MN, A – 199MN, A – 200MN, A – 213MN, A – 216U, A – 217 RU, A – 226MN, A – 227MN, A – 228MN, A – 229MN, A – 230MNP, B – 76MNU, B – 77MNU, B – 107a KS, B – 118MN, C – 72MNU, C – 75MNU, D – 20MNU, D – 21MNU, D – 22MNU.	30 %
Pozostałe tereny	0 %

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zainwestowania miejskiego;
- 2) tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym;
- 3) tereny zieleni chronionej i urządzonej;

- 4) tereny komunikacji;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące, za wyjątkiem linii rozgraniczających tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dla których dopuszcza się korekty na etapie projektu budowlanego z zachowaniem ustaleń zawartych w rozdziale II § 16 uchwały;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny zagrożone powodzią;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) oznaczenia stref i obiektów chronionych;
- 7) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 8) oznaczenia przeznaczenia terenu.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

3. Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne rozgraniczają teren dróg wewnętrznych od terenu dróg publicznych, są więc liniami o znaczeniu tylko formalnym.

4. Oznaczenie granicy rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” jest orientacyjne, ponieważ koryto rzeki ma nieustabilizowane brzegi – granice rezerwatu należy przyjmować w odległości po 5,00 m z obu stron rzeki;

6. Oznaczenia liniowe ciągów pieszych podano orientacyjnie do sprecyzowania na etapie realizacji;

§ 5. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej, - należy przyjąć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

- 8) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale II uchwały ;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować odpowiednią elewację budynku; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,0 m, schody zewnętrzne 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej jak 1,3 m, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 12) odległości od linii rozgraniczającej ulicę – należy przez to rozumieć odległość od projektowanej linii rozgraniczającej;
- 13) punkcie widokowym – należy przez to rozumieć miejsce szczególnie przystosowane małą architekturą i urządzeniem terenu do pełnienia funkcji punktu widokowego;
- 14) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 16) wysokości kondygnacji – należy przez to rozumieć wysokość kondygnacji w świetle stropów;
- 17) nakaz stosowania dachów stromych z podaniem kąta nachylenia połaci dachowych nie wyklucza stosowania dachów mansardowych; dla dachów mansardowych należy przyjąć średnią wartość kąta nachylenia połaci dachowych;

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym:
- a) istniejąca droga krajowa nr 15: Ostróda – Toruń – Inowrocław – Trzebnica – projektowany przebieg peryferyjnie do obszaru Nowego Miasta Lubawskiego po stronie wschodniej w odległości ok. 0,5 – 1,0 km od granicy administracyjnej miasta projektowana jest w parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego, dwujezdniowa (GP 2/2); powiązanie miasta z tą drogą postuluje się we wsi Pacołtowo poprzez węzeł dwupoziomowy z nowoprojektowaną drogą wojewódzką nr 538: Nidzica – Łasin oraz w części północnej miasta na węźle podwiązanym z ulicą Mszanowską i w części południowej, gdzie węzeł podwiązany jest do drogi powiatowej nr 44320;
 - b) do czasu realizacji obejścia miasta Nowe Miasto Lubawskie wg pkt a realizacja nowych skrzyżowań w ciągu ulicy Grunwaldzkiej i Jagiellońskiej wymaga zgody ministra;
- 2) przebieg oraz szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale II uchwały;
- 3) linie rozgraniczające ulic wrysowane na rysunku planu mogą podlegać korektom na etapie projektu budowlanego z zachowaniem minimalnych szerokości w liniach rozgraniczających oraz zasad wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale II § 16 uchwały;
- 4) klasyfikację techniczną i funkcjonalną dróg;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji wyłącznie na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny, za wyjątkiem strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 4) ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:

- a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny + 10%;
 - c) dla funkcji produkcyjnych i usługowych, z zastrzeżeniem punktu d, należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki produkcji lub usług;
 - d) dla hoteli i usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe.
- 5) dopuszcza się odstępstwa od podanych w pkt 4 wskaźników w granicach 10%, a na obszarze starego miasta (strefa A ochrony konserwatorskiej) wartością nadrzędną są elementy rozplanowania, a miejsca parkingowe przewidywać w miarę możliwości terenowych;
 - 6) w przypadku przebudowy i modernizacji ulic i parkingów przewidzieć wymianę zużytych urządzeń infrastruktury technicznej w porozumieniu z dysponentem sieci.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic miejskich lub ciągów pieszych o ile przebieg urządzeń sieciowych nie został oznaczony na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych oraz przeznaczonych pod zieleni oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych również na okres czasowy w noworealizowanych:
 - a) zakładach produkcyjnych i usługowych wytwarzających ścieki technologiczne;
 - b) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) zespołach zabudowy na obszarze chronionego krajobrazu; zakaz ten nie dotyczy pojedynczych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanych jako zabudowa plombowa w istniejących zespołach;
- 5) dla terenów nieposiadających sieci kanalizacji sanitarnej i niewymienionych w pkt 4 dopuszcza się czasowo stosowanie zbiorników szczelnych do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
- 6) wody opadowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku zagospodarować czasowo na terenie działki własnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego lub czasowo z ujęć lokalnych o ile teren nie posiada wodociągu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w strefie oddziaływania linii 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi słupa z każdej strony) t. j. 16,2 m od skrajnego przewodu; oraz w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- 10) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub źródeł zbiorczych;
- 12) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się jako obowiązujące:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla poszczególnych terenów:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zabudowę mieszkalno- usługową, mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa - jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - b) dla terenów przeznaczonych pod szpitale – jak dla szpitali, stosownie do przepisów odrębnych;
 - c) dla terenów przeznaczonych pod szkoły i przedszkola – jak dla budynków związanych ze stałym wielogodzinnyim pobylem dzieci i młodzieży, stosownie do przepisów odrębnych;
 - d) dla terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną, rekreację ogólnie dostępną – jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) tereny przylegające do ulic Grunwaldzkiej, Mickiewicza i Jagiellońskiej położonych w ciągu drogi krajowej nr 15 znajdują się w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu, którego źródłem są istniejące ulice; strefa ta obejmuje pas terenu szerokości 50,00 m licząc od linii rozgraniczającej ulicę; podana wielkość 50,00 m wynika z analizy wykonanych raportów oddziaływania na środowisko dla podobnych inwestycji;
 - 3) zarządca drogi krajowej nie będzie ponosił kosztów zabezpieczeń akustycznych w stosunku do nowej zabudowy realizowanej w odległości bliższej niż 50, 00 m od linii rozgraniczającej ulicę położone w ciągu drogi krajowej nr 15;
 - 4) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
 - 5) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
 - 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;
 - 7) na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy, ustanowionym Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko –Mazurskiego nr 52, poz. 725), oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się m. in:
 - a) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
 - b) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
 - d) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno błotnych;
 - e) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
 - f) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
 - g) wypalania roślinności;
 - h) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
 - 8) na terenie rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” obejmującym na terenie miasta rzekę Drwęca i pasy terenu szerokości 5,00 m wzdłuż jej brzegów, utworzonego na mocy Zarządzenia MLiPD z 27 lipca 1961 r. (MON. Pol. Nr 71) w celu ochrony środowiska wodnego i ryb w nim bytujących, zabrania się m.in.:
 - a) nadmiernego zanieczyszczania wody;
 - b) przegradzania rzeki urządzeniami uniemożliwiającymi swobodny przepływ ryb;
 - c) wycinania drzew, krzewów oraz trzciny, sitowia i innych roślin.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się jako obowiązujące:

- 1) wyznacza się strefę „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, którą objęto założenie urbanistyczne starego miasta wpisane do rejestru zabytków w obrębie murów obronnych wraz z fosami i pasem terenu szerokości 50 –100 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy „A” ochronie podlega rozplanowanie miasta t. j. sieć ulic i placów, podział na bloki i parcele, zachowane odcinki murów miejskich z bramami Brodnicką i Lubawską oraz zabudowa;

- 3) na obszarze strefy „A” obowiązują:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego bloku zabudowy,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy plombowej do historycznej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, oraz nawiązaniu form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi, jeżeli zabudowa lokalizowana jest przy ulicy na obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) w wypadku zmiany sposobu użytkowania nową funkcję należy dostosować do możliwości zespołu staromiejskiego i obiektu podlegającemu zmianom,
 - d) eliminacji uciążliwych funkcji,
 - e) nakaz krycia dachów stromych dachówką ceramiczną, tradycyjną w kolorze czerwonym,
 - f) utrwalenie systemu parcelacji t.j. podziału na działki w obrębie bloku zabudowy w elewacjach i bryłach budynków,
 - g) uzgadnianie projektów zagospodarowania terenu (działki) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - h) uzgadnianie projektów architektonicznych wszelkich obiektów kubaturowych (nowych oraz podlegających przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania) z Woj. Konserwatorem Zabytków,
- 4) wyznacza się strefę „OW”- obserwacji archeologicznych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) w obrębie strefy „OW” wszelkie działania inwestycyjne związane z robotami ziemnymi muszą być wykonywane pod nadzorem archeologicznym lub poprzedzone badaniami archeologicznymi w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi;
- 6) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne działalność inwestycyjna musi się odbywać pod nadzorem archeologicznym;
- 7) wyznacza się obszary o wartości kulturowej, oznaczone na rysunku planu oraz wyodrębnione w rozdziale II uchwały, podlegające ochronie konserwatorskiej, w tym:
 - a) zespoły budowlane,
 - b) zespół przemysłowy rzeźni miejskiej,
 - c) park miejski,
 - d) cmentarze;
- 8) w obrębie zespołów budowlanych oraz zespołu przemysłowego rzeźni miejskiej obowiązują:
 - a) zachowanie istniejącej formy architektonicznej budynków oznaczonych na rysunku planu jako posiadające walory kulturowe figurujące w ewidencji konserwatorskiej; wskazane także zachowanie obecnej funkcji budynków i całego zespołu;
 - b) ochroną objęte jest otoczenie obiektów – zachowanie historycznych relacji przestrzennych;
 - c) zachowanie w maksymalnym stopniu struktury budowli, detalu architektonicznego przy remontach i modernizacji;
 - d) remonty, modernizacja, zmiana użytkowania oraz budowa nowych obiektów na terenie zespołu podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 9) ochronie konserwatorskiej podlegają:
 - a) budynki wpisane do rejestru zabytków;
 - b) budynki postulowane do wpisania do rejestru zabytków;
 - c) budynki posiadające walory kulturowe figurujące w ewidencji konserwatorskiej;
- 10) w odniesieniu do budynków wymienionych w pkt. 9 obowiązują:
 - a) zachowanie istniejącej formy architektonicznej;

- b) zachowanie historycznych relacji przestrzennych (ochrona otoczenia obiektów);
 - c) zachowanie w maksymalnym stopniu struktury budowli, detalu architektonicznego przy remontach i modernizacji;
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (rozbudowa, przebudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania) muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 11) budynki wyodrębnione na rysunku planu jako budynki bez wartości kulturowych, dostosowane skalą i charakterem do zabudowy historycznej postuluje się zachować bez istotnej zmiany gabarytów.

§ 10. W zakresie ogólnych zasad użytkowania i zagospodarowania terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale II uchwały;
- 2) gabaryty budynków i geometria dachu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale II uchwały odnoszą się do wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub podlegających przebudowie tym gospodarczym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) pasy terenu przeznaczone pod przyszłą budowę ulic publicznych oraz pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulic istniejących, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 5) na terenach wymienionych w pkt 4 mogą być wznoszone tylko tymczasowe obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi;
- 6) wszelkie niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 7 uchwały oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 11. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) działki, których kształt, wielkość, struktura własnościowa i dostęp do dróg publicznych uniemożliwia podział na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi muszą być scalone i powtórnie podzielone;
- 3) ustala się następujące parametry nowych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 18,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 15,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa:
 - minimalna powierzchnia działki – 180 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 6,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - d) zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od wielkości podanych w pkt 3 lit. a ÷ d oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale II uchwały w granicach ± 10%.

§ 12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się :

- 1) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji starego miasta oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz przesłon z zieleni wysokiej na osiach widokowych;
 - b) zakazy określone pod lit. a) nie dotyczą obiektów niezbędnych dla funkcjonowania ujęcia wody;
- 3) wyznacza się punkty widokowe oznaczone na rysunku planu;

§ 13. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasady umieszczania reklam:
 - a) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z zarządcą ulicy;
 - b) wyklucza się umieszczania reklam w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - c) zakaz umieszczania wolnostojących tablic reklamowych w obrębie strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej; zakaz ten nie dotyczy reklam w formie obiektu małej architektury, których lokalizacja i forma plastyczna będzie uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w obrębie strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych za wyjątkiem ogródków gastronomicznych i obiektów związanych z organizacją okolicznościowych wystaw i kiermaszy;
- 3) w przestrzeni pomiędzy liniami zabudowy ulicy 3-go Maja, obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 4) pierzeje ulic oznaczone na rysunku planu jako pierzeje do ukształtowania muszą odznaczać się szczególnie dopracowaną formą architektoniczną.

§ 14. Ogólne zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie najwyższego stanu wody zaobserwowanego od 1923 r. – wynosił on 366 cm t. j. 83,51 m n.p.m.; zmiana zasięgu terenów zagrożonych powodzią oraz określenie terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikające ze studium sporządzonego zgodnie z art.82 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. nie wymaga formalnej zmiany planu;
- 2) na terenach wymienionych w pkt. 1 zabrania się: wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, za wyjątkiem ogólnie dostępnych kąpielisk i przystani wodnych wyznaczonych niniejszym planem oraz terenów już zainwestowanych przeznaczonych w planie pod zainwestowanie;
- 3) na obszarze miasta nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 5) obszary wymienione w pkt. 4 należy zagospodarować zielenią trwale uкорzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody; w wypadku realizacji zabudowy geotechnicznej warunki posadowienia należy ustalać z uwzględnieniem bądź skomplikowanych warunków gruntowych stosownie do przepisów odrębnych.